

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual

Reporte Anual:	Anexo N Bis 3
Oferta pública restringida:	No
Tipo de instrumento:	Fideicomisos
Emisora extranjera:	No
Mencionar si cuenta o no con aval u otra garantía, especificar la Razón o Denominación Social:	Los CBFIs no contarán con garantía real o personal alguna
En su caso, detallar la dependencia parcial o total:	No
Sociedad constituida con el fin de que el fideicomiso cumpla con su objeto y cuyas acciones o partes sociales sean propiedad en más de un 50% de dicho fideicomiso:	No

Actinver

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver,

[Montes Urales 540, Piso 3](#)

Col. Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo,
Ciudad de México, México, 11000



Fibra Uno Administración, S.C.

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

Clave de cotización:

FUNO

Nombre de las bolsas donde están registrados:

Los CBFIs están registrados en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V. Asimismo la Emisora tiene CBs registrados en *"the Official List and trading on the Global Exchange Market of the Irish Stock Exchange"*.

Concepto	Periodo Actual 2020-12-31
Certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en circulación	3,949,443,009
Certificados bursátiles fiduciarios en tesorería	1,319,782,554

Número de fideicomiso:

1401

Datos relativos al contrato de fideicomiso:

Contrato de fideicomiso irrevocable celebrado originalmente con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (actualmente el fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver), e identificado bajo el número 1401 (el "Fideicomiso Fibra Uno"), constituido con fecha 10 de enero de 2011 mediante escritura pública número 115,636, otorgada ante la fe del Licenciado Gerardo Correa Etchegaray, Notario Público número 89 de la Ciudad de México.

Fideicomisarios en primer lugar:

Los tenedores de los CBFIs

Fideicomisarios en segundo lugar:

Los Fideicomitentes Adherentes quienes sujeto a los términos del Fideicomiso, tendrán derecho a re adquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso

Fideicomisarios en tercer lugar:

NA

Otros Fideicomisarios:

NA

Administrador del patrimonio del fideicomiso:

F1 Management, S.C

Asesor del fideicomiso:

Fibra Uno Administración SC

Indicación de cualquier otro(s) tercero(s) relevantes que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

No aplica

Resumen de las características más relevantes del portafolio inmobiliario que conforman el patrimonio del fideicomiso:

Nuestra Cartera de inmuebles está compuesta al 31 de diciembre de 2020 por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Las Propiedades en operación están geográficamente diversificadas en todos los estados de México, y en base de inquilinos en aproximadamente 3,000 Arrendatarios de diversas industrias y sectores. Adicionalmente, nuestra Cartera cuenta con 4 Propiedades que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término comprendan 402,922.1 metros cuadrados totales de GLA (nuestra Cartera en Desarrollo). Durante el 2021, continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México (Mitikah), donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado bajo el acuerdo de coinversión con Helios. Mitikah tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones con un GLA de aproximadamente 337,410 metros cuadrados.

Distribuciones, periodicidad y procedimiento de cálculo:

A efecto de cumplir con las disposiciones que regulan a los fideicomisos de inversión en bienes raíces (FIBRAS), es nuestra intención llevar a cabo la distribución de cuando menos el 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal del Fideicomiso, siempre y cuando el Comité Técnico del Fideicomiso apruebe dicha distribución y los estados financieros del Fideicomiso en que están basadas. Nuestros CBFIs no tienen rendimiento mínimo garantizado. El resultado fiscal del Fideicomiso se calculará conforme a lo dispuesto en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

Fuente de las distribuciones:

La fuente de pago de las Distribuciones es con los recursos del Patrimonio de Fideicomiso.

Indicación de que no existe obligación de pago de principal ni de intereses:

No existe obligación alguna de pago de principal ni de intereses bajo los CBFIs.

Indicación de que los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios no son amortizables:

Nuestros CBFIs no son amortizables.

Lugar y forma de pago de las distribuciones:

Todos los pagos en efectivo que deban realizarse a los Tenedores se harán mediante transferencia electrónica a través de S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V., ubicado en Paseo de la Reforma No. 255, Piso 3, Col. Cuauhtémoc, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, México, 06500.

Denominación del representante común de los tenedores de los títulos:

CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple

Depositario:

S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.

Régimen fiscal:

Los inversionistas, previo a la inversión en los CBFIs, deberán considerar que el régimen fiscal relativo al gravamen o exención aplicable a los ingresos derivados de las Distribuciones o compra venta de estos valores es el previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.

En su caso, dictamen valuatorio:

No aplica

La mención de que los valores se encuentran inscritos en el registro:

Los títulos se encuentran inscritos en el Registro Nacional de Valores

Leyenda artículo 86 de la LMV:

La inscripción en el Registro Nacional de Valores no implica certificación sobre la bondad de los valores, solvencia de la emisora o sobre la exactitud o veracidad de la información contenida en este Reporte anual, ni convalida los actos que, en su caso, hubieren sido realizados en contravención de las leyes.

Leyenda Reporte Anual CUE:

Reporte anual que se presenta de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y a otros participantes del mercado

Periodo que se presenta:

31-dic-2020

Índice

[411000-AR-NBIS3] Datos generales - Reporte Anual	1
[412000-NBIS3] Portada reporte anual	2
[413000-NBIS3] Información general.....	13
Glosario de términos y definiciones:.....	13
Resumen ejecutivo:.....	31
Factores de riesgo:.....	50
Otros valores emitidos por el fideicomiso:	92
Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:	96
Destino de los fondos, en su caso:	96
Documentos de carácter público:.....	97
[421000-NBIS3] El fideicomiso	99
Historia y desarrollo del fideicomiso:	99
Descripción del negocio:	100
Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:	101
Patentes, licencias, marcas y otros contratos:.....	104
Principales clientes:.....	104
Legislación aplicable y régimen fiscal:	106
Recursos humanos:	112
Desempeño ambiental:.....	112
Información de mercado:.....	122
Estructura de administración:	151
Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:	154
Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:	155
Distribuciones:.....	155
Evolución de los activos del fideicomiso:.....	197
Desempeño de los activos del fideicomiso:.....	201

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:	203
Contratos y acuerdos relevantes:	204
Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:	232
Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:	244
Audidores externos del fideicomiso:	245
Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:.....	245
Estructura del fideicomiso y principales tenedores:	246
[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso	254
Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:	254
Actividad Principal:	254
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:	255
Estructura corporativa:.....	255
Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:.....	256
Administradores y tenedores de los certificados:	257
[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso	270
Información financiera seleccionada del fideicomiso:.....	270
Informe de créditos relevantes del fideicomiso:.....	277
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):	295
Resultados de la operación del fideicomiso:	300
Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:.....	313
Control Interno del fideicomiso:.....	318
Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:	326
[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna	330
Información financiera seleccionada de la administración interna:.....	330
Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:	331

Resultados de la operación de la administración interna:	332
Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:	332
[432000-NBIS3] Anexos	342

[413000-NBIS3] Información general

Glosario de términos y definiciones:

Los términos y condiciones que se relacionan a continuación se utilizan en el Fideicomiso, en el presente documento y tendrán los siguientes significados (que serán igualmente aplicados al singular y al plural de dichos términos):

Términos	Definiciones
Activos	Significa conjuntamente las Propiedades y los Derechos de Arrendamiento (incluyendo los Bienes Inmuebles relacionados con los Derechos de Arrendamiento).
Administrador del Fideicomiso	Significa nuestra subsidiaria F1 Management, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo conforme lo previsto en el Fideicomiso, que nos proporciona los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, 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, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración, y cuyo objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que deberá de llevar a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.
Administradores de Carteras (<i>Property Managers</i>)	Significan conjuntamente: (i) el Administrador del Fideicomiso, (ii) FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestras Cartera Vermont y Cartera Titán, conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iii) Operadora Jumbo, S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración de nuestra Cartera Morado conforme a los términos del Contrato de Administración respectivo celebrado con el Fiduciario, (iv) Operadora Galgua S.A. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración

respecto del inmueble identificado como Galerías Guadalajara, y (v) Operadora Hotel Centro Histórico S. de R.L. de C.V., empresa que nos proporciona los Servicios de Administración respecto del inmueble identificado como Hotel Centro Histórico.

Asamblea de Tenedores	Significa nuestra asamblea de Tenedores en términos de la LMV y de la LGTOC.
Asesor	Significa Fibra Uno Administración, S.C., o la sociedad que la sustituya de tiempo en tiempo conforme a lo previsto en el Fideicomiso y cuyo objeto social es la prestación al Fideicomiso de los Servicios de Asesoría en Planeación conforme a los términos del Contrato de Asesoría en Planeación que tiene celebrado con el Fiduciario.
Auditor Externo	Significa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., u otro auditor externo contratado en términos del Fideicomiso; en el entendido que dicho auditor deberá ser un despacho de contadores públicos de reconocido prestigio internacional e independiente del Administrador del Fideicomiso, del Fideicomitente, de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y del Fiduciario.
Bienes Inmuebles	Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
Bienes Inmuebles Adquiridos	Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
Bienes Inmuebles Aportados	Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
BMV	Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
Cartera	Significa conjuntamente la Cartera Espacio Aguascalientes, la Cartera Alaska, la Cartera Apolo, la Cartera Apolo II, la Cartera Azul, la Cartera Blanco, la Cartera California, la Cartera San Mateo,

la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación, la Cartera en Desarrollo, la Cartera en Desarrollo JV, la Cartera Estabilizada, la Cartera Frimax, la Cartera Gris, la Cartera G-30, la Cartera Hércules, la Cartera Hotel Centro Histórico, la Cartera Indiana, la Cartera Individuales, la Cartera Individuales Industriales, la Cartera Inicial, la Cartera Kansas, la Cartera La Viga, la Cartera Maine, la Cartera Morado, la Cartera Oregon, la Cartera Pace, la Cartera P12, la Cartera R15, la Cartera Rojo, la Cartera Samara, la Cartera Titán, la Cartera TM, la Cartera Turbo, la Cartera Verde, la Cartera Vermont y la Cartera Sendero Villahermosa.

Cartera Espacio Aguascalientes	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de mayo de 2013, ubicada en la ciudad de Aguascalientes, Aguascalientes.
Cartera Alaska	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2015, integrada con 6 (seis) Propiedades de las cuales 4 (cuatro) son de uso comercial y 2 (dos) son de oficinas, localizadas dentro de los principales corredores de oficinas de la Ciudad de México.
Cartera Apolo	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2013, que estaba compuesta en ese momento por 47 (cuarenta y siete) Propiedades de uso comercial y 2 (dos) terrenos para desarrollo comercial, ubicados en los siguientes estados: Guerrero, Aguascalientes, Estado de México, Baja California Sur, Chihuahua, San Luis Potosí, la Ciudad de México, Veracruz, Sinaloa, Nuevo León, Sonora, Jalisco, Colima, Hidalgo, Guanajuato y Tlaxcala.
Cartera Apolo II	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de diciembre de 2017, compuesta por 16 (dieciséis) Propiedades de uso comercial y 1 (un) terreno para desarrollo de usos mixtos ubicados en los siguientes estados: Aguascalientes, Ciudad de México, Jalisco, Guanajuato, Morelos, Zacatecas, Estado de México, Sonora, Sinaloa, Coahuila y Chiapas.
Cartera Artificios 40	Significa la cartera adquirida en el mes de noviembre de 2015, compuesta de 1 (un) edificio de oficinas localizado en la Ciudad de México.
Cartera Azul	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de mayo de 2012, compuesta por 23 (veintitrés) Propiedades, incluyendo 18

(dieciocho) Propiedades comerciales, 1 (una) Propiedad industrial, 3 (tres) Propiedades de oficinas y 1 (una) Propiedad de otro tipo de Operaciones, ubicadas en los siguientes estados: Jalisco, Guerrero, Sonora, Baja California Norte, Nuevo León, Aguascalientes, Estado de México y la Ciudad de México.

Cartera Blanco	Significa la Propiedad adquirida en el mes de mayo de 2012 ubicada en Cuernavaca, Ciudad de México para uso comercial.
Cartera Buffalo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, ubicada al sur de la Ciudad de México, compuesta por 1 (un) terreno y 1 (un) centro comercial. Al 31 de diciembre de 2020, esta propiedad se encuentra en proceso de desarrollo bajo el contrato de coinversión con Helios por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV. Dicho desarrollo es conocido como Mitikah, proyecto que considera diversos usos y componentes como oficinas, un centro comercial, un hotel y una torre de departamentos. La Cartera Buffalo en su parte del centro comercial, se convirtió en Cartera Espacio Churubusco.
Cartera California	Significa la cartera adquirida en abril de 2014, compuesta de 30 (treinta) Propiedades industriales ubicadas en los estados de Chihuahua, Coahuila, Nuevo León, San Luis Potosí y Tamaulipas.
Cartera Colorado	Significa la Propiedad de oficinas adquirida en el mes de diciembre de 2013, ubicada Avenida Universidad, en la Ciudad de México. En 2017, esta propiedad se integró al proyecto Mitikah, para iniciar los trabajos de re-desarrollo, por lo que forma parte de nuestra Cartera en Desarrollo JV.
Cartera San Mateo	Significa el bien inmueble conocido como “Corporativo San Mateo”, ubicado en el Estado de México, adquirido en junio de 2014.
Cartera de Adquisición	Significa los bienes inmuebles y Derechos de Arrendamiento, adquiridos por el Fiduciario, con los recursos derivados de la primera colocación.
Cartera de Aportación	Significa las 13 (trece) Propiedades recibidas de los Propietarios en aportación con motivo de la primera emisión de CBFIs,

conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.

Cartera El Salto	Significa la Propiedad industrial ubicada en Guadalajara, Jalisco que fue adquirida en el año 2016.
Cartera en Desarrollo	Significa la cartera de 4 (cuatro) Propiedades denominadas: Tepozpark (la Teja), Tapachula, Satélite, y expansión de Galerías Valle Oriente, que actualmente están en diversas etapas de desarrollo o de construcción, que se espera a su término cuenten con 402,922.1 m ² (cuatrocientos dos mil novecientos veintidós mil punto un metros cuadrados) potenciales de GLA.
Cartera en Desarrollo JV	Significa la cartera de 1 (una) Propiedad que actualmente está en desarrollo en coinversión con Helios y que se espera a su término cuenten con 337,410 m ² (trescientos treinta y siete mil cuatrocientos diez metros cuadrados) potenciales de GLA.
Cartera Estabilizada	Significa nuestra cartera de Activos al 31 de diciembre de 2020 compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de operación (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones).
Cartera Espacio Churubusco	Significa la propiedad con un área rentable de aproximadamente 4,793 m ² (cuatro mil setecientos noventa y tres metros cuadrados). Esta propiedad alberga un centro comercial ubicado en Avenida Rio Churubusco en la Ciudad de México.
Cartera Florida	Significa la cartera adquirida en el mes de febrero de 2015, compuesta de 1 (un) edificio de oficinas conocido como “Torre Diamante Insurgentes” localizado en la Ciudad de México sobre el corredor Insurgentes.
Cartera Frimax	Significa la cartera adquirida durante el primer trimestre de 2017, que al 31 de diciembre de 2020, estaba compuesta por: (i) 1 (un) parque industrial ubicado en el corredor Toluca, denominado “Doña Rosa”, (ii) 1 (un) terreno para desarrollo ubicado en Lerma,

	<p>Estado de México denominado “Escatto”, sobre el cual se construyó una nave industrial que fue adquirida por nosotros en junio de 2019 y (iii) 1 (un) terreno ubicado en el Estado de México denominado “Tepozpark (La Teja)”, el cual actualmente se encuentra en desarrollo.</p>
Cartera Gris	<p>Significa la Propiedad de uso comercial e industrial adquirida en el mes de marzo de 2012, ubicada en Tlalnepantla, Estado de México.</p>
Cartera G-30	<p>Significa la cartera de 29 (veintinueve) Propiedades adquiridas durante el segundo trimestre de 2013, que se integra con 19 (diecinueve) Propiedades industriales, 6 (seis) Propiedades comerciales y 4 (cuatro) Propiedades de oficina.</p>
Cartera Hércules	<p>Significa la cartera que por el momento agrupa la propiedad denominada Tepeji adquirida en diciembre de 2019, las propiedades denominadas Tajuelos II, Guadalajara Park, La Presa, San Martín Obispo III y Querétaro Park V adquiridas durante el segundo y tercer trimestre de 2020 y a la que se espera agregar una propiedad durante 2021 denominada Tejuelos III.</p>
Cartera Hotel Centro Histórico	<p>Significa el hotel Hilton Centro Histórico ubicado en la Ciudad de México, cuya adquisición, sujeta a ciertas condiciones resolutorias, se efectuó en abril de 2014.</p>
Cartera Indiana	<p>Significa conjuntamente las carteras adquiridas en junio y noviembre de 2015 que está compuesta por 17 (diecisiete) Propiedades en total. En junio de 2015 se adquirieron 13 (trece) planteles educativos de Grupo ICEL, y en noviembre de 2015 se adquirieron 4 (cuatro) planteles educativos adicionales del mismo grupo.</p>
Cartera Individuales	<p>Significa conjuntamente la Cartera Florida, Cartera Artificios 40, Cartera Puerta de Hierro, Cartera Utah, Cartera Torre Diana, Cartera Saqqara, Cartera Espacio Churubusco y la Propiedad Montes Urales 620. Esta cartera incluye 9 (nueve) Propiedades de las cuales 2 (dos) son Propiedades comerciales, 6 (seis) Propiedades de oficinas y 1 (una) Propiedad de otro tipo de Operaciones.</p>

Cartera Individuales Industriales	Significa conjuntamente la Cartera Parque Empresarial Cancún y Cartera El Salto.
Cartera Inicial	Significa conjuntamente la Cartera de Adquisición, la Cartera de Aportación; que en conjunto integran 17 (diecisiete) Propiedades, compuesta por 10 (diez) Propiedades comerciales, 2 (dos) Propiedades de oficinas y 5 (cinco) Propiedades industriales.
Cartera Kansas	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2015, compuesta de 12 (doce) Propiedades de uso comercial (centros comerciales), cinco terrenos adyacentes para expansiones inmediatas y 7 (siete) terrenos para futuros desarrollos.
Cartera La Viga	Significa el corporativo de oficinas conocido como “La Viga”, ubicado en Calzada de la Viga en la Ciudad de México. Este edificio fue adquirido en el mes de julio del 2014.
Cartera Maine	Significa la cartera de 6 (seis) Propiedades adquirida en el mes de febrero de 2014, compuesta por 5 (cinco) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: San Luis Potosí, Guanajuato, Jalisco y Aguascalientes y 1 (una) Propiedad comercial ubicada en Mérida, Yucatán.
Cartera Morado	Significa la cartera de inmuebles adquirida en el mes de agosto de 2012, compuesta por 15 (quince) Propiedades y los derechos sobre la concesión para la operación y explotación de un centro comercial ubicado en la terminal marítima y recinto portuario Punta Langosta en Cozumel, Quintana Roo, consistentes en 8 (ocho) Propiedades comerciales, 6 (seis) Propiedades de oficina y 2 (dos) Propiedades industriales, ubicadas en los siguientes estados: Estado de México, Jalisco, Nuevo León, Quintana Roo, Nayarit y en la Ciudad de México.
Cartera Oregon	Significa la cartera adquirida en el mes de junio de 2015, compuesta de 3 (tres) centros comerciales en la Ciudad de México.
Cartera Pace	Significa la cartera adquirida en el mes de marzo de 2013, compuesta por 2 (dos) Propiedades industriales, ubicadas en los Estados de Chihuahua y Coahuila.

Cartera Parque Empresarial Cancún	Significa la Propiedad industrial adquirida en septiembre de 2013 localizada en la Ciudad de Cancún, Quintana Roo, México.
Cartera Puerta de Hierro	Significa la Propiedad comercial adquirida en el mes de febrero de 2016, ubicada en el área metropolitana de Guadalajara Jalisco. La propiedad alberga un hospital llamado Centro Médico Puerta de Hierro.
Cartera P12	Significa la cartera adquirida en el mes de diciembre de 2013, compuesta por 10 (diez) Propiedades, de las cuales, 3 (tres) son Propiedades comerciales y 7 (siete) son Propiedades de oficinas, 9 (nueve) de ellos ubicados en la Ciudad de México y 1 (uno) en Guadalajara.
Cartera Rojo	Significa la cartera adquirida en el mes de abril de 2012, compuesta por 40 (cuarenta) Propiedades de oficinas y 179 (ciento setenta y nueve) Propiedades correspondientes a otro tipo de Operaciones (sucursales bancarias), ubicadas en 29 (veintinueve) estados, incluyendo la Ciudad de México, el Estado de México, Aguascalientes, Baja California Norte, Baja California Sur, Campeche, Chiapas, Chihuahua, Coahuila, Colima, Durango, Guanajuato, Guerrero, Jalisco, Michoacán, Morelos, Nayarit, Nuevo León, Oaxaca, Puebla, Querétaro, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sinaloa, Sonora, Tabasco, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán.
Cartera R15	Significa la cartera de 5 (cinco) Propiedades integrada por 4 (cuatro) Propiedades comerciales ubicadas 3 (tres) en Jalisco y 1 (una) en Quintana Roo y 1 (una) Propiedad industrial ubicada en el Estado de México. Las primeras 4 (cuatro) propiedades comerciales ubicadas en Guadalajara, Puerto Vallarta y Cancún fueron adquiridas en 2014 y la propiedad industrial fue adquirida en septiembre de 2015.
Cartera Samara	Significa el corporativo de oficinas y centro comercial denominado "Samara", ubicado en la Ciudad de México en el corredor comercial y de oficinas de Santa Fe. La adquisición se cerró en diciembre de 2014.
Cartera Saqqara	Significa el edificio de oficinas ubicado en la zona de San Pedro Garza García en Monterrey adquirido en abril de 2017.

Cartera Titán	Significa 73 (setenta y tres) propiedades industriales, 2 (dos) edificios de oficinas y una reserva de tierra de aproximadamente 1 millón de metros cuadrados, ubicados principalmente en el norte del país.
Cartera TM o Cartera Torre Mayor	Significa los derechos fideicomisarios adquiridos en el mes de julio de 2013, que otorgan el derecho a recibir el 70% (setenta por ciento) de los ingresos de arrendamiento netos de gastos de operación, administrativos y financieros sobre un conjunto emblemático de oficinas conocido como "Torre Mayor", ubicados en la Avenida Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.
Cartera Torre Diana	Significa el edificio de oficinas clase A+ ubicado en la Ciudad de México a unos pasos del corredor Reforma sobre Rio Mississippi. El Fideicomiso es dueño del 50% (cincuenta por ciento) de los derechos fiduciarios de esta propiedad.
Cartera Turbo	Significa las 18 (dieciocho) Propiedades (7 (siete) de uso industrial, 6 (seis) de uso comercial, 3 (tres) de uso de oficinas y 2 (dos) de otro tipo de Operaciones) adquiridas durante 2016 y 2017, localizadas en los estados de Querétaro, Estado de México, Yucatán, Chiapas, Guanajuato y en Jalisco. 2 (dos) de las propiedades comerciales fueron adquiridas durante el mes de marzo de 2019.
Cartera Utah	Significa la Propiedad de oficinas adquirida durante el primer trimestre de 2015 ubicada en el corredor Reforma-Lomas en la Ciudad de México.
Cartera Verde	Significa la Propiedad adquirida en el mes de julio de 2012, ubicada en Lerma, Estado de México para uso industrial.
Cartera Vermont	Significa la cartera compuesta por 34 (treinta y cuatro) Propiedades industriales adquirida en el mes de noviembre de 2013, ubicadas en los Estados de Tamaulipas, Chihuahua, Estado de México, Nuevo León, Puebla, Coahuila, Morelos y Durango.
Cartera Sendero Villahermosa	Significa la Propiedad para uso comercial adquirida en el mes de junio de 2012, ubicada en Villahermosa, Tabasco.

Certificados de Deuda o CBs	Significa los certificados bursátiles emitidos por el Fiduciario al amparo de un programa aprobado por la CNBV.
Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs	Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
CNBV	Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
Comité de Auditoría	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y el cual adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.2.1 del Fideicomiso.
Comité de Prácticas	Significa el comité integrado por tres Miembros Independientes conforme lo determine el Comité Técnico y el cual adopta sus resoluciones por mayoría simple de sus miembros de conformidad con la Cláusula Novena, sección 9.3.1 del Fideicomiso.
Comité Técnico	Significa el comité técnico del Fideicomiso el cual está conformado en los términos de la Cláusula Novena, sección 9.1 del Fideicomiso.
Conducta de Destitución	Significa respecto de cualquier persona: (i) la sentencia o resolución judicial firme que declare a dicha persona responsable de fraude, dolo, mala fe o negligencia inexcusable respecto de las funciones de dicha persona; (ii) una conducta criminal o un incumplimiento intencional de la ley por parte de dicha persona (respecto del Fideicomiso o de su negocio); (iii) un incumplimiento significativo del Fideicomiso, o de los contratos que deriven del mismo; o (iv) el concurso mercantil sobre dicha persona.
Contrato de Arrendamiento	Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a nuestros Activos.

Contrato de Asesoría en Planeación	Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
Contratos de Administración	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores de Carteras (<i>Property Managers</i>) a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.
Contratos de Servicios de Representación	Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efectos de que proporcionen los Servicios de Representación.
Convenio de Adhesión	Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Activos, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
Criterios de Elegibilidad	Significa aquellos criterios que se establecen en el Fideicomiso a efecto de que el Fiduciario pueda realizar Inversiones en Activos.
DSCR	Significa la razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho periodo sin tomar en cuenta el pago al vencimiento.
Derechos de Arrendamiento	Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
Derecho de Reversión	Significa el derecho que, conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.

Desinversión	Significa la disposición, venta, liquidación o intercambio de aquellos activos en términos del inciso (xiv), sub inciso A de la sección 9.1.24 de la Cláusula Novena del Fideicomiso.
Día	Significa con mayúscula o con minúscula, día natural.
Día Hábil	Significa cualquier día que no sea sábado o domingo y en el cual las instituciones de crédito en México abran al público, de acuerdo con el calendario que al efecto publica la CNBV.
Distribución	Significa los recursos derivados de las Inversiones en Activos entregados a los Tenedores en los plazos y montos que determine el Comité Técnico.
Distribución de Efectivo	Significa la Distribución junto con cualquier otra cantidad que el Comité Técnico determine y sea entregada a los Tenedores en términos del Fideicomiso.
Dólares o Dólar	Significa la moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.
Emisión	Significa cada emisión de CBFIs que realice el Fiduciario, en cada Fecha de Emisión, de conformidad con lo establecido en nuestro Fideicomiso y al amparo de lo previsto por los artículos 187 y 188 de la LISR.
EMISNET	Significa el Sistema Electrónico de Comunicación con Emisoras de Valores a cargo de la BMV.
Empresa de Servicios de Representación	Significa F2 Services, S.C., o la sociedad civil que la sustituya de tiempo en tiempo que proporciona al Fideicomiso los Servicios de Representación.
Estados Financieros Auditados	Significa los estados financieros consolidados auditados por el Auditor correspondientes a los ejercicios fiscales que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018.
Eventos Relevantes	Tiene el significado atribuido a eventos relevantes por la LMV.

Familia Attié	Significa conjuntamente los señores Abude Attié Dayán (quien también acostumbra usar el nombre Abude Attié Dayán), Isidoro Attié Laniado e Isaac Attié Laniado.
Familia El-Mann	Significa conjuntamente los señores Moussa El-Mann Arazi (quien también acostumbra usar el nombre de Moisés El-Mann Arazi), Max El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Elías Sacal Micha.
Familia Guindi	Significa conjuntamente los señores Amín Guindi Hemsani y Alberto Guindi Hemsani.
Familia Kababie	Significa conjuntamente los señores Jaime Kababie Sacal, Rafael Kababie Sacal, Salomón Kababie Sacal y Moisés Kababie Sacal.
Familias Relevantes	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de la Familia Attié, la Familia El-Mann, la Familia Guindi y la Familia Kababie, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación.
FICEDA	Fideicomiso para la Construcción y Operación de la Central de Abasto de la Ciudad de México.
Fecha de Emisión	Significa cada fecha en que se lleve a cabo la Emisión de los CBFIs por nuestro Fideicomiso.
FFO	Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más: (i) las amortizaciones y (ii) la provisión del Plan de Compensación; menos (iii) la participación no controladora; más/menos (iv) el resultado cambiario; (v) el efecto de valuación de instrumentos financieros; (vi) los gastos no recurrentes; y (vii) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
FIBRA o FIBRAS	Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.

Fideicomisarios en Primer Lugar	Significa los Tenedores.
Fideicomiso o el Fideicomiso Fibra Uno	Significa nuestro contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número 1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo. Lo anterior en el entendido que actualmente el Fiduciario es Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, quien sustituyó a Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria en tal carácter.
Fideicomiso de Control	Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
Fideicomitente	Significa Fibra Uno Administración, S.C.
Fideicomitente Adherente	Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
Fideicomitente Adherente Relevante	Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.
Fiduciario o Emisor o Emisora	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.

GLA	Significa área bruta rentable.
Helios	Significa el contrato de fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, constituido por F1 Administración, S.C., como fideicomitente y administrador, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario, con la comparecencia de Monex Casa de Bolsa, S.A. de C.V., Monex Grupo Financiero, como representante común y Fibra Uno como coinversionista, de fecha 24 de junio de 2015, el cual tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones para el desarrollo de Mitikah.
Indeval	Significa S.D. Indeval Institución para el Depósito de Valores, S.A. de C.V.
Inversiones Permitidas	Significa las inversiones que se realicen con cargo al Patrimonio del Fideicomiso de conformidad con la Legislación Aplicable y que sean autorizadas para las FIBRAS.
In Service	<p>Serán consideradas propiedades “<i>In Service</i>” las que cumplan con las siguientes condiciones:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%. <p>Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un pre-leasing igual o mayor al 90% (ej. <i>Build to suit</i>) pasarán directo a operación.</p> <p>El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:</p> <p>Industrial: 12 meses Comercial: 18 meses Oficinas: 24 meses</p>

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.

ISR	Significa el impuesto previsto por la LISR.
ISR Diferido	Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Activos que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
IVA	Significa el impuesto previsto por la LIVA.
Legislación Aplicable	Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
LGTOC	Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
LIC	Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
Liquidador	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Vigésima Tercera, sección 23.3 inciso (i) del Fideicomiso.
LIVA	Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
LISR	Significa la Ley del Impuesto sobre la Renta.
LMV	Significa la Ley del Mercado de Valores.
LTV	Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
México	Significa los Estados Unidos Mexicanos.
Miembro Independiente	Significa cualquier persona que se ajuste a lo previsto en los artículos 24, segundo párrafo y 26 de la LMV.
Mitikah	Significa el desarrollo inmobiliario en el que Fibra Uno coinvierte junto con Helios. Finalmente, por la administración de dicha coinversión, F1 Management, S.C., quien es subsidiaria del

	Fideicomiso, tiene derecho a recibir como contraprestación de sus servicios, ciertas comisiones de conformidad con el contrato de administración respectivo.
NOI	Significa el ingreso neto operativo generado por el Fideicomiso en cualquier periodo, en el entendido que incluye el total de ingresos del Fideicomiso menos: (i) gastos de operación (excluyendo la amortización de comisiones bancarias y los gastos no recurrentes), (ii) gastos de mantenimiento, (iii) gasto de predial y (iv) gastos de seguro.
Operaciones	Significa el uso que se le da a nuestras Propiedades por tipo de actividad, una Propiedad puede tener más de una operación cuando se trate de una Propiedad con usos múltiples.
Patrimonio del Fideicomiso	Tiene el significado que se le atribuye a dicho término en la Cláusula Cuarta del Fideicomiso.
Período Mínimo de Inversión	Significa el término de cuatro años a que se refiere la fracción IV del artículo 187 de la LISR o la que en su caso se establezca por la Legislación Aplicable.
Personas Relacionadas	Tendrá el significado que se le atribuye a dicho término en la LMV.
Pesos, Peso o Ps.	Significa la moneda de curso legal en México.
Plan de Compensación	Significa el plan de compensación de empleados aprobado por la Asamblea de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014.
Propiedades	Significa las propiedades inmobiliarias que conforman nuestra Cartera.
Propietarios	Significa los Fideicomitentes Adherentes que aportaron al Patrimonio del Fideicomiso Activos, conforme a lo establecido en la Cláusula Segunda, sección 2.4 del Fideicomiso.
Renta Fija Anualizada o RFA	Significa la renta fija anualizada de nuestra Cartera.
Rentas	Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o

goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento.

Representante Común	Significa CI Banco, S.A., Institución de Banca Múltiple, quién será el representante común de los Tenedores, o la sociedad que sea nombrada subsecuentemente como representante común de los Tenedores.
Resultado Fiscal	Significa conforme a la LISR, el resultado de restar a la utilidad o pérdida fiscal de un ejercicio fiscal determinado las pérdidas fiscales de ejercicios anteriores pendientes de amortizar.
RNV	Significa el Registro Nacional de Valores.
Senior Notes	Significa los valores representativos de deuda que sean colocados por el Fiduciario, de tiempo en tiempo, en los mercados internacionales.
Servicios de Administración	Significa la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que llevan a cabo nuestros Administradores de Carteras conforme a sus respectivos Contratos de Administración, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en dichos contratos a cargo de los Administradores de Carteras, incluyendo sin limitar: (i) la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iv) el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; (v) la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; (vi) la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Bienes Inmuebles; y (vii) las demás previstas conforme a los respectivos Contratos de Administración.
Servicios de Representación	Significa todas las actividades realizadas por las Empresas de Servicios de Representación, conforme a los respectivos Contratos de Representación, incluyendo sin limitar los servicios

de: (i) facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento; (ii) cobranza de Rentas y cuotas de mantenimiento conforme los Contratos de Arrendamiento; (iii) la negociación de Contratos de Arrendamiento, incluyendo la celebración y prórroga de los mismos; y (iv) apoyo al Fideicomiso en la realización de todas las actividades previas y necesarias para lograr la renovación y prórroga de Contratos de Arrendamiento.

Servicios de Asesoría en Planeación

Significa todas las actividades realizadas por el Asesor, conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, consistentes en otorgar al Fideicomiso toda la asesoría especializada requerida por el mismo y el Administrador del Fideicomiso en relación con la planeación, estrategia y ejecución de las decisiones trascendentales del Fideicomiso, particularmente las relativas a la ubicación, selección, revisión, adquisición, desarrollo, construcción, acondicionamiento, operación, mantenimiento y venta de inmuebles y a la planeación financiera y estratégica del Patrimonio del Fideicomiso así como la relación con inversionistas.

Tenedores

Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.

Título

Significa el documento o título que documenta las Emisiones, cuyo formato se adjunta al Fideicomiso como anexo.

Torre Reforma Latino

Significa la Propiedad de oficinas terminada durante el segundo trimestre de 2017 y que forma parte de la Cartera G-30, ubicada en Paseo de la Reforma en la Ciudad de México.

UDIS

Significa la unidad de inversión cuyo valor se publique periódicamente por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación.

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.

Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Las FIBRAS deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

A continuación, se presenta una fórmula para mostrar el cálculo del resultado fiscal neto y los flujos de efectivo provenientes de eliminar el efecto de las partidas virtuales en el estado de resultados (partidas que no requieren efectivo, tal y como la depreciación) y considerar sólo el monto de las deducciones autorizadas (intereses reales netos), recursos que se utilizan para realizar la amortización del servicio de la deuda, incluyendo las obligaciones de pago de principal bajo los CBs que se emitan:

Resultado Fiscal vs Contable

Resultado Contable	Resultado Fiscal
Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración	Ingresos de Propiedades de Inversión (rentas y mantenimiento) y Derechos Fideicomisarios y Comisiones por Administración
(-) Honorarios de Administración	(-) Honorarios de Administración
(-) Gastos Operativos	(-) Gastos Operativos
(-) Gastos de Mantenimiento	(-) Gastos de Mantenimiento
(-) Gastos de Seguros	(-) Gastos de Seguros
(-) Gastos de Interés	(-) Deducciones Autorizadas: (-) DEPRECIACION (aprox. el 5% del valor de los activos (sin el valor del terreno) (-) Gastos de Interés (reales)* + Ingresos por Interés (reales)*
+ Ingresos por Interés	Generación de Caja : Depreciación (partida virtual)
(-) Amortizaciones comisiones bancarias	(-) Amortizaciones comisiones bancarias
(-) Provisión del Plan de Compensación	(-) Provisión del Plan de Compensación
(+/-) Fluctuación cambiaria	(+/-) Fluctuación cambiaria
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas
(+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros	(+/-) Efecto de valuación en instrumentos financieros
(+/-) Otros ingresos	(+/-) Otros ingresos
Resultado Neto Contable Consolidado	Resultado Fiscal Neto ("RFN")

*En el caso de intereses pagados y ganados, no se permite la deducción del 100% del efectivo neto utilizado, solo su componente real.

Las deducciones permitidas por gastos que no requieren efectivo, como la depreciación, nos permiten generar efectivo en caja, mismo que se puede utilizar para principalmente amortizar pagos de capital de nuestra deuda, entre otros. La deducción de la depreciación fiscal es una partida importante, al ser el 5% (cinco por ciento) del valor de las propiedades de inversión (sin incluir el valor del terreno).

Derivado de lo anterior, el pago de principal de los CBs no impacta de manera alguna al cálculo del resultado fiscal neto y el pago de intereses afecta dicho cálculo por el monto de interés real.

i) FIBRA UNO

Descripción de 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 diciembre de 2020, 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 nuestra Cartera representa una de las 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.

Los resultados del 2020 reflejaron un desempeño operativo sólido y resiliente para Fibra Uno, tanto en la operación de la Cartera, como en la estrategia de venta de activos, recompra de CBFIs y adquisiciones estratégicas que generen valor a los Tenedores.

Logramos cerrar el 2020 con un ingreso total de Ps. \$19,193.2 millones, que representa un incremento del 0.02% de los ingresos totales alcanzados en el 2019. Asimismo, logramos un ingreso neto operativo de Ps. \$14,925.9 millones, lo que representa un decremento] de 1.9% contra el año anterior. Nuestro FFO en 2020 fue de Ps. \$6,260.0 millones, representando un decremento de 31.4% si se compara con el año anterior. Además, el valor de nuestros activos ascendió a Ps. \$307,068.0 millones, lo que supone un crecimiento anual del 8.8%.

Durante 2020, continuamos entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, tal es el caso de La isla Cancún II, La Viga y Torre de Consultorios (Mitikah), que ya forman parte de nuestra cartera In Service.

Nuestro crecimiento además se financió a través de recursos de capital, deuda bancaria y las emisiones de CBs en el mercado local. Durante el mes de junio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$650,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura de la emisión de Senior Notes con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030 por un monto de EUA \$375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura de la emisión de Senior Notes con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050 por un monto de EUA \$275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

La cascada de los flujos recibidos por el Fideicomiso provenientes del arrendamiento de inmuebles correspondientes a nuestra Cartera y comisiones por administración derivadas del contrato de administración relacionado con Mitikah, es el siguiente:



La disponibilidad de recursos para el pago de principal de la deuda y las Distribuciones a los Tenedores de CBFIs, están relacionadas con el cálculo del resultado fiscal neto conforme a la LISR y las normas y reglamentos que rigen a las FIBRAS conforme a la Legislación Aplicable. Para una descripción detallada del cálculo del resultado fiscal neto y la disponibilidad de recursos para el servicio de la deuda bajo los CBs,

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de nuestra deuda, nuestra estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con nuestro Fideicomiso, nuestra estrategia de financiamiento y las obligaciones de dar, hacer y no hacer asumidas con respecto a nuestros CBs;
2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas Emisiones de CBs en los mercados de valores;
3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;
4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, establecer criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y
5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer a nuestro Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de nuestra deuda.

ii) Nuestra Cartera

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.7] millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 148 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.8 millones de metros cuadrados (26.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 90.9% en base al GLA.
- 192 operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.8 millones de metros cuadrados (54.0% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.3% en base al GLA.
- 100 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 78.6% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

32.5%% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2020 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*). Asimismo, 4.2% del GLA total del portafolio industrial cuenta con algún tipo de certificación LEED.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

<u>Tipo</u>	<u>No. de Propiedades</u>	<u>No. de Operaciones</u>	<u>GLA (m2) por tipo de operación</u>	<u>% de GLA Total</u>	<u>Ocupación⁽⁹⁾</u>	<u>RFA al 31 de diciembre de 2020 (Ps. \$ en millones)⁽⁹⁾</u>	<u>% total de RFA</u>	<u>Renta fija mensual por m2 por tipo de operación</u>
-------------	---------------------------	---------------------------	---------------------------------------	-----------------------	--------------------------------	--	-----------------------	--

Comercial	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

- (1) La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.
- (2) FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
- (3) El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m² de GLA.
- (4) RFA de nuestro portafolio estabilizado, excluye propiedades de nuestro portafolio In Service

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)		Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
						\$ en millones	% total de RFA	
Comercial⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

- (1) En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.
- (2) En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.
- (3) El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m² de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)		Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
						\$ en miles	% total de RFA	
Comercial⁽¹⁾	330	346	3,294,654	38.2%	94.8%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial⁽²⁾	115	116	4,117,666	47.8%	97.2%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas^{(3),(4)}	91	97	1,202,404	14.0%	89.3%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.3%	15,645,187	100.0%	158.75

- (1) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.
- (2) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.
- (3) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.
- (4) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.
- El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.
- Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2020 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 402,992.1 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²; al 31 de diciembre del 2020 se han entregado ya 96,737.4 m²
- 2 Propiedad de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 115,071 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mitikah”). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 77.8% en su componente comercial y al 74.5% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2020:

<u>Cartera</u>	<u>Proyecto</u>	<u>Propiedad</u>	<u>GLA Final (m²)</u>	<u>Inversión al 31 de diciembre de 2020 (millones Ps. \$)^(a)</u>	<u>Inversión pendiente (millones Ps. \$)</u>	<u>Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$)^(b)</u>
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1 ^(a)	2,578.2 ^(a)	1,621.8	362.9
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	54,671.0	1,053.5	446.5	185.0
Total			402,922.1	4,471.3	3,934.3	875.33
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ^(c)	Mixtos	265,104.0^(a)	5,886.2	3,240.8	1,767.0

^(a)Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 352,340.5 m².

^(b)Excluye el valor de la tierra.

^(c)Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

^(d)El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA de 265,104 m² incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

^(e)CAPEX considera costo del terreno y el compromiso de pago de los m² entregados.

^(f)Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 337,410.0 m².

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 4 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$8,405.6 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2020, Ps. \$4,471.3 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Durante 2020, logramos completar la adquisición de 7 (siete) propiedades con un GLA de 334,241 m² denominadas: (i) "Tajuelos II", (ii) "Guadalajara Park", (iii) "La Presa", (iv) "San Martín Obispo III", (v) "Querétaro Park V", (vi) "Uptown Juriquilla" y (vii) "Hospital Universitario de Grupo ICEL"; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Las adquisiciones (i) a (v) mencionadas anteriormente, pertenecen a la Cartera Hércules y comprenden un GLA total de 275,863 m². Para la adquisición descrita en (vii), el total del costo el cual es Ps. \$1,500 millones, hemos hecho un pago adelantado de Ps. \$500 millones el cual es incluido en el monto total de adquisición de Ps. \$6,370.0 millones mencionado anteriormente. Estas adquisiciones, en conjunto con expansiones y terminación de desarrollos contribuyeron al incremento en GLA de 3.2% o de 334,241 metros cuadrados (no incluye GLA de la adquisición (vii)) respecto al año 2019, para terminar con una Cartera con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA y 619 Propiedades con 646 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Tajuelos II	Abril 2020	20,221.5	Ps. \$324.8 ⁽²⁾	1
2. Guadalajara Park	Abril 2020	31,684.9	Ps. \$450.5 ⁽²⁾	1
3. La Presa	Abril 2020	20,956.0	Ps. \$204.2 ⁽²⁾	1
4. San Martín Obispo III	Agosto 2020	95,561.1	Ps. \$1,849.6	1
5. Querétaro Park V	Agosto 2020	107,259.0	Ps. \$1,547.9	1
6. Uptown Juriquilla	Diciembre 2020	58,558.2	Ps. \$1,354.5	1
7. Hospital Universitario de Grupo ICEL	Diciembre 2020	⁽³⁾	Ps. \$1,500 ⁽⁴⁾	1
Total		334,240.8	Ps. \$7,231.5	7

⁽¹⁾Las cifras expresadas en dólares o "EUA" han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$19.935200 por cada EUA \$ 1.00, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad; sin embargo, el valor total de las adquisiciones es de Ps. \$1,118 millones. La diferencia se debe a que como parte de esta adquisición asumimos deuda por Ps. \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de

tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo insoluto de dicha deuda es de Ps. \$134.4, millones, mientras que el instrumento derivado es de \$1.8 millones.

ⓄUna vez terminado el inmueble se espera que tenga un GLA de 74,366.0 m².

ⓄDurante el 2020 se dio un anticipo por Ps. \$500 millones y el resto está pendiente por pagar.

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

Asimismo, durante 2020 se realizó la venta de dos propiedades industriales de la Cartera Titán, ubicadas en Reynosa y Ciudad Juárez y una propiedad industrial de la Cartera California ubicada en Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m², así como tres terrenos de 409,525 m² ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un monto total de EUA \$98.8 millones de Dólares, en dos transacciones separadas. La venta de terrenos no sugiere cambios en nuestro GLA.

iii) Nuestros Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2020 nuestros arrendatarios incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Creemos que el tamaño y la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en ciertas industrias o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de diciembre de 2020, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los "Contratos Tácitamente Renovados"). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y de otro tipo de Operaciones era de aproximadamente 4.1, 3.7, 4.0 y 9.0 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente 4.6% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 450,940 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente

Renovados, representando aproximadamente 7.1% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en nuestras Propiedades que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	Número de contratos que expiran,	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽³⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2021	1,919	1,272,351	12.9%	2,464,805	12.9%	161.4
2022	1,633	1,307,604	13.2%	2,693,662	14.1%	171.7
2023	1,077	1,505,402	15.2%	2,650,553	13.8%	146.7
2024	648	1,200,046	12.2%	2,047,042	10.7%	142.2
2025+	1,295	4,136,247	41.9%	7,888,802	41.2%	158.9
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁶⁾		450,940	4.6%	1,396,666	7.3%	258.1
Total	7,691	9,872,591	100.0%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

⁽²⁾ Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

⁽³⁾ La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2020, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, Cartera Torre Mayor y Cartera Antea Querétaro.

⁽⁴⁾ No incluye a las Propiedades In Service.

⁽⁵⁾ Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

⁽⁶⁾ Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2020, 74% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 26% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

iv) Oportunidades de Mercado

Consideramos que tenemos una excelente posición para identificar y aprovechar las oportunidades del mercado inmobiliario mexicano que esperamos sigan surgiendo según se vaya recuperando y expandiendo la

economía mexicana. Desde una perspectiva macroeconómica, consideramos que México continuará gozando de estabilidad, lo que estimamos nos ha proporcionado y seguirá proporcionándonos diversas alternativas para nuestro crecimiento.

También consideramos que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en las que la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde podremos ser capaces de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como lo hemos venido realizando hasta la fecha.

Las ventajas competitivas que consideramos nos distinguen de otras FIBRAS mexicanas se basan no solamente en los muchos años de experiencia de nuestros directivos principales, a los que les hemos sacado provecho exitosamente, sino también de nuestra posición como líderes del mercado y continua innovación. Consideramos que nuestra plataforma de negocio es un mecanismo de inversión altamente eficiente para responder a las bases fundamentales del mercado inmobiliario, ya sea que estén relacionados con el ambiente macroeconómico, las dinámicas del mercado inmobiliario global o a estructuras locales.

Principios del Sector Inmobiliario		Nuestras Capacidades	
Estabilidad Económica .	Las políticas fiscales y monetarias de México, así como el sistema bancario y financiero han proporcionado sólida estabilidad al mercado inmobiliario en México y acceso a financiamientos de largo plazo. No podemos anticipar los efectos del COVID-19 sobre estos principios.	» Acceso al Capital	Nuestra capacidad de ejecución de nuestro plan de negocios nos ha dado acceso al mercado de capitales y de deuda y creemos que continuará permitiéndonos obtener financiamiento adicional en base al costo competitivo.
Demografía	La transición demográfica de México hacia una economía más activa, se basa en circunstancias de incrementos poblacionales que impulsan la demanda del consumidor.	» Mercados Objetivo . . .	Parte de nuestra estrategia de inversión y desarrollo incluye los mercados desatendidos y con crecimiento demográfico de la población con ingresos medios.
Geografía	México continúa posicionado estratégicamente para beneficiarse de los flujos del comercio global, del turismo y de los consumidores emergentes.	» Ubicación	Nuestra base de Propiedades bien ubicadas constituye una exposición a las dinámicas tendencias en los sectores industriales, comerciales y corporativos.
Competencia	Se requiere de amplio conocimiento local para operar efectivamente este tipo de negocios.	» Experiencia/Escala . . .	La experiencia y recursos de nuestro equipo de administradores, así como una trayectoria de más de 40 años nos distinguen de nuestros competidores.
Oportunidades de Inversión	Los mercados relativamente fragmentados con poco acceso a capital podrían generar oportunidades para adquirir activos de alta calidad.	» Capacidad de Suministro	Nuestro equipo de directivos cuenta con una capacidad demostrada para buscar y concretar adquisiciones en diversos sectores para continuar activamente buscando oportunidades adicionales en los subsectores industrial, comercial y de oficinas.
Convergencia	Los niveles y precios de ocupación en el mercado inmobiliario están por debajo de los aplicables en la mayoría de países	» Crecimiento Interno . .	Nuestra Cartera podrá generar flujo de efectivo adicional, estabilizando nuestras Propiedades en desarrollo y expandiendo

Principios del Sector Inmobiliario	Nuestras Capacidades
latinoamericanos con condiciones semejantes.	y maximizando los ingresos potenciales adicionales de las Propiedades estabilizadas.
Escasez Relativa Los inversionistas que buscan invertir en el sector inmobiliario en México están limitados por la escasez de vehículos y/o productos de inversión.	» Diferenciación Financiera Somos el primer vehículo de inversión estructurado como FIBRA; somos el vehículo más grande y líquido del sector, disponible en el mercado público en México con una gran participación de inversionistas extranjeros y en los mercados institucionales internacionales.

Ventajas Competitivas

Consideramos que tenemos las siguientes fortalezas competitivas:

☛ **Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.** Contamos con el portafolio de bienes raíces más grande de México y Latinoamérica. Nuestra Cartera comprende propiedades de alta calidad generalmente localizadas en ubicaciones privilegiadas. Las propiedades dentro de nuestra cartera industrial se encuentran ubicadas en los principales corredores manufactureros y logísticos del país, cercanos a las principales carreteras, puertos y principales puntos de conexión de México. Las propiedades de nuestra cartera comercial se encuentran ubicadas en ciudades con un alto tráfico de consumidores y visitantes. Las propiedades dentro de nuestra cartera de oficinas son edificios icónicos e irremplazables localizados en los principales corredores corporativos del país. Con una vida promedio de 8 años, consideramos que nuestra Cartera es joven y no requiere de inversiones de capital significativas para remodelarla en los próximos años. En adición a contar con ubicaciones privilegiadas, nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, ubicación geográfica, base de arrendatarios, industria en la que operan dichos arrendatarios, tipo de moneda en la que se cobran las Rentas y expiración de Contratos de Arrendamiento, lo que otorga a los Tenedores de CBFIs rendimientos sobre una amplia gama de propiedades en México. Creemos que la diversificación de nuestras Propiedades tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá beneficiarnos de las distintas tendencias de crecimiento en México sin tener que depender de gran manera en ninguna ciudad en específico o región económica en México. Consideramos que la diversificación de nuestra Cartera tanto por tipo de activo como por ubicación geográfica nos permitirá asegurar que no dependamos en buena parte del desempeño de alguna industria en específico o de alguna ciudad o región económica de México. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México. Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Creemos que el

tamaño y la diversidad de nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que la diversidad en el tipo de moneda en la que se cobran las rentas otorga a los Tenedores una protección ante fluctuaciones cambiarias. Adicionalmente, consideramos que el tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera nos permite dar a los arrendatarios una amplia gama de soluciones para soportar las operaciones de sus negocios. Desde nuestra creación, hemos logrado mantener altas tasas de ocupación en nuestra Cartera con sólidos incrementos anuales en los precios de renta por metro cuadrado, incrementos que en muchas ocasiones son superiores a los incrementos ligados a la inflación a los que están sujetos nuestros contratos de arrendamiento. Estamos posicionados de manera única para presentar a clientes anteriores y nuevos, una amplia gama de opciones respecto de tipos de propiedades y ubicaciones geográficas. También consideramos que nuestra Cartera se beneficia de tener vencimientos escalonados de los Contratos de Arrendamiento y que esto nos ayuda en la estabilidad de nuestro flujo de efectivo. Nuestra Cartera tiene una vida promedio remanente, en términos de la vigencia de sus diversos contratos de arrendamiento, de [4.3] años, lo cual garantiza predictibilidad y estabilidad en nuestros flujos de efectivo.

Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar nuestra estrategia de crecimiento y para generar valor a nuestros Tenedores. Consideramos que hemos demostrado tener la habilidad para ejecutar nuestro plan de negocios, que entre otros contempla una estrategia de crecimiento basada en obtener y eficientemente invertir montos significativos de capital en una variedad de activos inmobiliarios con capacidad de generación de ingresos y potencial de apreciación de capital. Desde nuestra creación a la fecha, nos hemos convertido en el vehículo público de bienes raíces más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos y capitalización de mercado. Desde nuestra creación en 2011 a la fecha, hemos logrado incrementar nuestro número de propiedades de 13 a 619 actualmente, nuestra área bruta rentable de 514,750 metros cuadrados a 10,720,998 metros cuadrados. Nuestra base total de área bruta rentable y propiedades totales ha aumentado consistentemente año tras año, desde nuestra creación.

Hemos sido capaces de lograr lo anterior, incrementando, al mismo tiempo, el monto de las Distribuciones que hemos pagado por CBFi de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFi para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. 1.2004 para el año 2020, esto a pesar de que en 2020 vivimos la peor crisis registrada en los últimos 80 años y considerando que del flujo total generado se repartió únicamente el 69.2% como dividendo. Como resultado de nuestra demostrada habilidad para realizar adquisiciones, desarrollar proyectos inmobiliarios, lograr crecimiento rentable y las relaciones del equipo de directivos de nuestro Asesor, somos capaces de generar flujo de negocios sustancial y tenemos una extensa lista de potenciales adquisiciones de Activos. Por ello, consideramos que tenemos numerosas oportunidades de adquisición que resultarían en generación de valor, crecimientos de nuestros ingresos y flujo de efectivo.

➤ **Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.** Tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera y generar un flujo de efectivo adicional mediante la capitalización de oportunidades de crecimiento tanto internas como externas. Durante 2020, logramos completar la adquisición de 7 (siete) propiedades denominadas: (i) “Tajuelos II”, (ii) “Guadalajara Park”, (iii) “La Presa”, (iv) “San Martín Obispo III”, (v) “Querétaro Park V”, (vi) “Uptown Juriquilla” y (vii) “Hospital Universitario de Grupo ICEL”; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Las adquisiciones (i) a (v) mencionadas anteriormente, pertenecen a la Cartera Hércules Hércules y comprenden un GLA total de 275,863 m². Para la adquisición descrita en (vii), el total del costo el cual es Ps. \$1,500 millones, hemos hecho un pago adelantado de Ps. \$500 millones el cual es incluido en el monto total de adquisición de Ps. \$6,370.0 millones mencionado anteriormente. Estas adquisiciones añadieron un GLA de 334,241 metros cuadrados a nuestra Cartera (no incluye GLA de la adquisición (vii)). Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019. Asimismo, al 31 de diciembre de 2020, estábamos en proceso de construcción, desarrollo y/o expansión de cuatro Propiedades que esperamos, una vez que sean completadas, agreguen un aproximado de 402,922.1 m² adicionales de GLA. Mientras que completamos nuestros proyectos de desarrollo y expansión, esperamos generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera actual mediante el arrendamiento de espacios a tasas de mercado. Adicionalmente al crecimiento orgánico de nuestra Cartera, tenemos la intención de seguir expandiendo nuestra Cartera a través de adquisiciones selectivas. Consideramos que nuestra reputación como una contraparte preferida, lo que se ha establecido gracias a nuestra habilidad para ejecutar transacciones, nos ha permitido generar una lista extensa de potenciales adquisiciones de terceros. Adicionalmente, nuestra relación con nuestro Asesor nos presenta una fuente adicional de atractivas adquisiciones potenciales. Consideramos que nuestro derecho de preferencia para adquirir oportunidades de adquisición de bienes inmuebles que nos otorgaron los Fideicomitentes Adherentes Relevantes así como algunas propiedades que actualmente son propiedad mayoritariamente de la Familia El-Mann y la Familia Attié y el surgimiento de relaciones que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha establecido a través de la industria de bienes raíces en México, seguirá generando una fuente estable de oportunidades de inversión atractivas a través de la cual podremos hacer crecer nuestro negocio.

- **Sólida estructura de capital.** Consideramos que estamos bien posicionados para crecer nuestro negocio gracias a nuestra estructura de capital atractiva y con miras al crecimiento. Desde la Oferta Inicial en 2011, hemos demostrado la habilidad para acceder a múltiples fuentes de financiamiento. Al 31 de diciembre de 2020, hemos sido capaces de obtener un monto agregado de Ps. \$76.5 mil millones en los mercados de capitales mediante nuestra oferta pública inicial y ofertas subsecuentes de nuestros CBFIs, de Ps. \$41.3 mil millones mediante las emisiones de Certificados Bursátiles (Deuda) y de Ps. \$ 68.8 mil millones mediante las emisiones de Senior Notes (considerando el tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020 de Ps. \$19.9352 por Dólar, sobre el monto agregado de Senior Notes), aumentando nuestro monto de fondeo en los mercados públicos. De esta forma, hemos recabado recursos de los mercados de valores por más de Ps. \$186.6 mil millones para fondear nuestra

estrategia de crecimiento. Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020, contábamos con un monto de Ps. \$125.2 mil millones de financiamiento bancario, el 42.6% de dicho financiamiento bancario contaba con una garantía hipotecaria y el 57.4% era financiamiento bancario quirografario. También hemos sido capaces de utilizar nuestros CBFIs como contraprestación para adquirir Activos. Como resultado de nuestra habilidad para obtener financiamiento derivado de diversas fuentes, hemos podido crecer nuestro negocio mientras que mantenemos lo que nosotros consideramos es una estructura de apalancamiento conservadora, calculada a través de nuestro LTV del 41.1% al 31 de diciembre de 2020. También consideramos que nuestra estructura de capital se beneficia de vencimientos de deuda de hasta 30 años. Nuestra estrategia de administración de riesgos ha permitido incrementar el plazo promedio de vencimiento de nuestra deuda de 3.1 años al 30 de septiembre de 2013 a 10.4 años al 31 de diciembre de 2020. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra deuda tenía un costo promedio anual en Pesos de 6.51% tomando en cuenta el efecto de los contratos *swaps* en moneda extranjera. Asimismo, a dicha fecha, el saldo de nuestra deuda en Pesos tenía una tasa de interés promedio anual de 6.42% y nuestra deuda en Dólares una tasa de interés promedio anual de 5.80%. Adicionalmente, aproximadamente 78.2% de nuestra deuda total es a tasa fija (incluyendo el efecto de los instrumentos financieros), lo que ayuda a reducir nuestra exposición a cambios en las tasas de interés mientras que aproximadamente 55.7% de nuestra deuda total estaba denominada en Dólares, lo que queda naturalmente cubierto con los Contratos de Arrendamiento que tenemos denominados en Dólares. Conforme nuestro negocio crece, consideramos que el acceso a capital con el que contamos como una empresa pública derivado de diversas fuentes, así como nuestra política de apalancamiento conservadora seguirá dándonos ventaja significativa sobre nuestros competidores en adquirir activos y desarrollar propiedades que cumplan con nuestros objetivos de inversión.

- **Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.** El equipo de directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso está encabezado por André El-Mann Arazi, su director general. El equipo de directivos del Administrador del Fideicomiso está integrado además por Gonzalo Pedro Robina Ibarra como Director General Adjunto, por Fernando Álvarez Toca como Vicepresidente de Finanzas, por Javier Elizalde Vélez como Vicepresidente de Tesorería, por Víctor Ignacio Tortoriello como Vicepresidente de Administración, por Jorge Humberto Pigeon Solórzano como Vicepresidente de Mercados de Capitales y Relación con Inversionistas, por Alfonso Arceo Obregón como Vicepresidente de Operaciones Comerciales y por Alejandro Chico Pizarro como Vicepresidente Jurídico.

vi) Objetivos de negocio y estrategia de crecimiento.

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo,

principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Activos. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- ✍ **Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.** Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- ✍ **Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.** Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.
- ✍ **Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos.** Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.
- ✍ **Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera.** Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

- Cartera en Desarrollo*. Conforme se desarrollen las superficies en nuestra Cartera de Desarrollo y la Cartera en Desarrollo JV, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.
- Incremento en Rentas*. La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.
- Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento*. Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.
- GLA disponible*. Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. Al 31 de diciembre de 2020, teníamos aproximadamente 736,058 metros cuadrados de GLA desocupados (excluyendo los 112,349 m2 de propiedades In Service) y esperamos generar ingresos por Rentas adicionales al rentar dicha área.

Conservar arrendatarios de alta calidad. Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación consistente también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

Nuestras ventajas competitivas y estrategia nos han permitido adquirir amplia experiencia en el sector de bienes raíces, permitiéndonos extraer mayor valor a las propiedades. Las adquisiciones de diversas de nuestras Carteras como lo son la Cartera Apolo, la Cartera Morado, Cartera Titán y la Cartera Apolo II, así

como el desarrollo de los proyectos de la Cartera Verde, la Cartera Diana, Midtown Jalisco, Torre Reforma Latino y algunas propiedades de la Cartera G-30, muestran nuestras capacidades y experiencia.

vii) Nuestro Administrador

Estamos internamente administrados por el Administrador del Fideicomiso, a través del cual conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2020 el Administrador del Fideicomiso contaba con 976 empleados.

Estamos externamente asesorados por nuestro Asesor. Nuestro Asesor se constituyó con el propósito exclusivo de asesorarnos y está exclusivamente dedicado a nosotros. De conformidad con los términos de nuestro Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestras decisiones estratégicas y de planeación financiera y de inversión.

Creemos que nos beneficiamos del gran entendimiento y conocimiento de nuestra industria y los mercados locales que tiene nuestro equipo de administración para llevar a cabo nuestro negocio seleccionando y operando nuestra Cartera diversificada en México.

viii) Contratos Vinculados con las Propiedades

Hemos celebrado: (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) los Contratos de Administración con nuestros Administradores de Carteras; y (iii) los Contratos de Servicios de Representación con las Empresas de Servicios de Representación.

ix) Relación con Grupo-E y ciertas partes relacionadas

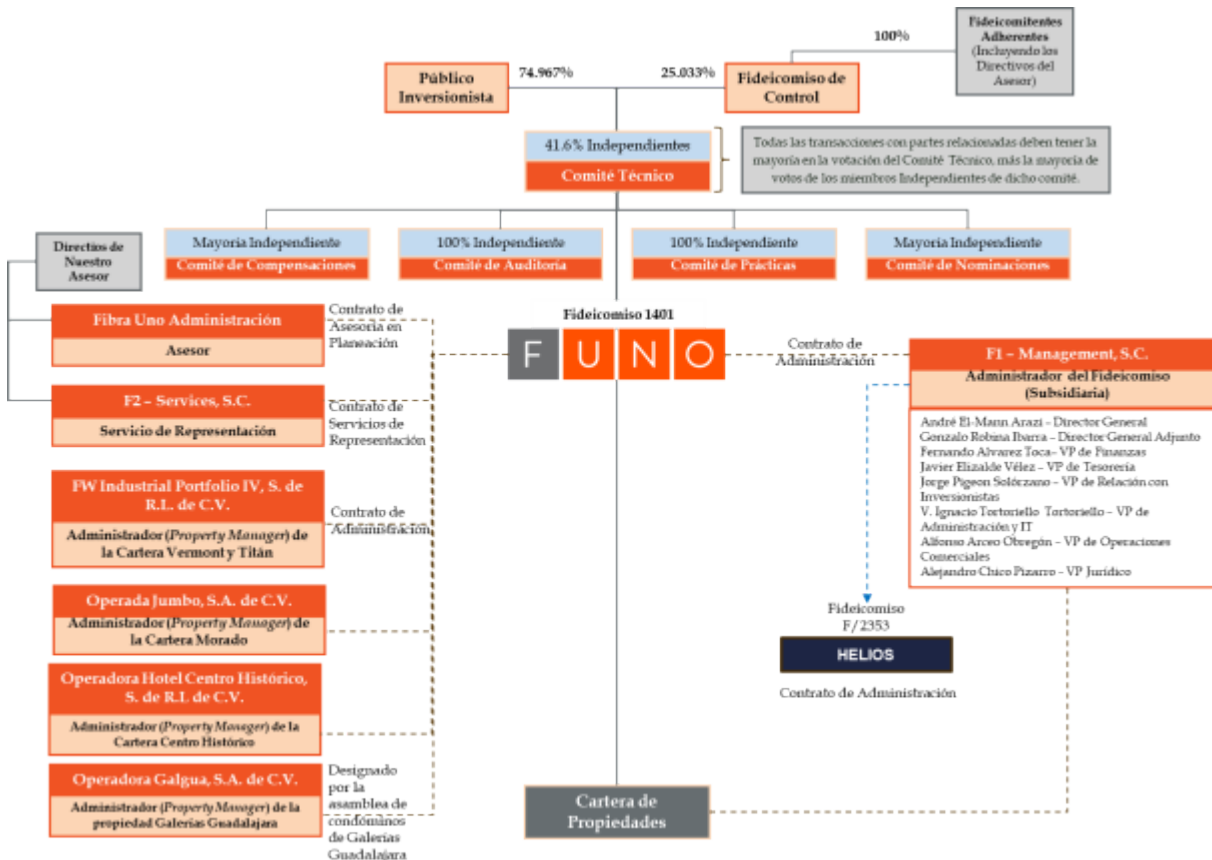
Grupo-E está compuesto por un grupo de personas físicas y morales, incluyendo a miembros de la Familia El-Mann y la Familia Attié, con más de 35 años de experiencia en el mercado inmobiliario mexicano y está dedicado a la adquisición, desarrollo y operación de diversos tipos de proyectos comerciales en México, incluyendo industrial, comercial, oficinas y mixtos. Grupo-E ha desarrollado y operado más de 170 proyectos en diversos sectores de la industria inmobiliaria mexicana y en diferentes áreas geográficas de México.

Ciertos miembros de Grupo-E participan en nuestra administración y operaciones y consideramos que nuestra relación con ellos nos permite tener ventajas significativas en cuanto al origen, evaluación, ejecución, adquisición, desarrollo, arrendamiento y administración de propiedades. El Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación tienen acceso a las relaciones industriales, inteligencia de mercado y experiencia de ejecución de Grupo-E. Consideramos que ello nos brinda acceso a una amplia gama de adquisiciones potenciales.

Derivado de los posibles conflictos de interés con Grupo-E, como parte de nuestra constitución, diversos Derechos de Preferencia y Derechos de Reversión nos fueron otorgados lo cual nos benefició a nosotros y a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Nuestra Estructura Corporativa

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2020:



Factores de riesgo:

Los siguientes son los principales factores de riesgo que consideramos pueden influir y afectar de forma adversa y significativa nuestro desempeño, rentabilidad y resultados de operación, por lo que deben ser tomados en consideración por el público inversionista. Los factores de riesgo mencionados son enunciativos y no limitativos, toda vez que podrían existir otros riesgos que podrían llegar a afectar sus resultados. Asimismo, es importante que el público inversionista considere que los factores de riesgo descritos en la presente sección no son los únicos que existen, pues pudieran existir otros: (i) que al presente

no sean relevantes y que posteriormente pudieran convertirse en relevantes; (ii) no conocidos a la fecha del presente documento; o (iii) en un futuro, inexistentes al día de hoy, que en su momento pudieran ser relevantes. Cualquiera de los riesgos que se describen a continuación, de materializarse, pudieran afectar de forma adversa y significativa la liquidez, operaciones o condición financiera del Fideicomiso o del Administrador del Fideicomiso, y en consecuencia, el Patrimonio del Fideicomiso disponible para la entrega de Distribuciones.

La inversión en nuestros CBFIs implica riesgos. Se deben considerar cuidadosamente los siguientes factores de riesgo además de otra información contenida en este documento antes de adquirir CBFIs. El acontecimiento de cualquiera de los siguientes riesgos podría hacer que pierda toda su inversión o parte de ella.

Factores de riesgo relacionados con los CBFIs

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.

No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso en los términos previstos en nuestro Fideicomiso. El Patrimonio del Fideicomiso no incluye ningún tipo de mecanismo que garantice la entrega de Distribuciones. Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni el Representante Común, ni cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores serán responsables de realizar las Distribuciones. En caso que el Patrimonio del Fideicomiso sea insuficiente para realizar todas las Distribuciones, no existe obligación alguna por parte del Fideicomitente, los Fideicomitentes Adherentes, el Administrador del Fideicomiso, el Asesor, las Empresas de Servicios de Representación, el Representante Común, de nosotros ni de cualesquiera de sus afiliadas o subsidiarias, ni los Intermediarios Colocadores de realizar dichas Distribuciones.

Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista.

La inversión en nuestros CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

I. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

El desempeño histórico del equipo de administración de nuestro Asesor, puede no ser indicativo de nuestros resultados futuros o una inversión en nuestros CBFIs.

El desempeño pasado del equipo de administración de nuestro Asesor no pretende ser indicativo de los retornos que nosotros o nuestro Asesor podemos obtener en el futuro, ni una garantía o predicción de que ello sucederá. Esto es especialmente cierto para nosotros porque operamos como una FIBRA con CBFIs registrados en el RNV y se nos requiere cumplir con ciertos requisitos reglamentarios con relación a los fideicomisos con valores registrados en el RNV, así como también los requisitos para las FIBRAS referidos en la LISR y otras disposiciones legales aplicables, que son altamente técnicos y complejos. En consecuencia, no podemos ofrecer ninguna garantía de que el equipo directivo de nuestro Asesor reproducirá su desempeño histórico. Nuestras utilidades podrían ser sustancialmente menores que las utilidades obtenidas por ellos en sus negocios anteriores.

El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.

La emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs en relación con adquisiciones de Activos, la emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente

por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs pueden limitar nuestra flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, así como disminuir su valor.

Si decidimos emitir deuda o valores preferentes a nuestros CBFIs o incurrimos en endeudamiento, es posible que estos valores o financiamientos se rijan por convenios que restrinjan nuestra flexibilidad operativa y limiten nuestra capacidad para hacer Distribuciones. Adicionalmente, cualquier valor convertible o intercambiable que emitamos en el futuro puede tener derechos, preferencias y privilegios, inclusive con respecto a Distribuciones, más favorables que los de nuestros CBFIs y pueden dar lugar a la dilución de nuestros Tenedores. Debido a que nuestra decisión de emitir deuda o valores en cualquier oferta futura o de incurrir en endeudamiento dependerá de las condiciones del mercado y de otros factores más allá de nuestro control, no podemos predecir o estimar la cantidad, oportunidad o naturaleza de nuestras ofertas de valores o financiamientos futuros, cualquiera de los cuales podría reducir el precio de nuestros CBFIs y disminuir el valor de los mismos.

Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo, ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

El precio de nuestros CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de nuestros CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar nuestro desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado nuestros CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.

Derivado de que nuestros CBFIs no han sido registrados bajo la *Securities Act* o listados en alguna bolsa de valores de Estados Unidos de América, estos valores están sujetos a restricciones para su transferencia. No tenemos la intención de dar derechos de registro a los Tenedores de CBFIs ni tenemos la intención de llevar a cabo registro alguno ante la *Securities and Exchange Commission* respecto a nuestros CBFIs. Nuestros CBFIs están listados únicamente en la BMV, pero no podemos garantizar que se desarrollará un mercado secundario activo o que el mismo será mantenido o que nuestros CBFIs se negociarán al precio de oferta o por encima de él para una determinada emisión. La BMV es una de las bolsas de valores más grandes de Latinoamérica en términos de capitalización de mercado, pero continúa siendo pequeña, ilíquida y volátil en comparación con otras bolsas de valores internacionales mayores. No podemos garantizar que existirá liquidez en el mercado o que el mercado se desarrolle para nuestros CBFIs o el precio al cual se venderán nuestros CBFIs. El precio de oferta es determinado mediante el acuerdo entre nosotros y los Intermediarios Colocadores respectivos, pero no podemos garantizar que nuestros CBFIs no se negociarán por debajo del precio de oferta determinado para cada oferta en el futuro. El valor de mercado de nuestros CBFIs podría ser afectado material y adversamente por las condiciones generales del mercado, incluyendo el grado en el cual se desarrolle un mercado secundario para nuestros CBFIs después de cada oferta, el grado de interés de los inversionistas en nosotros, la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de nuestros CBFIs en comparación con otros valores (incluyendo títulos emitidos por otras compañías inmobiliarias), nuestro desempeño financiero y las condiciones generales del mercado de valores. Algunos otros factores que podrían afectar negativamente, o podrían producir fluctuaciones en el precio de nuestros CBFIs incluyen:

- variaciones reales o previstas en nuestros resultados operativos trimestrales;
- cambios en nuestros ingresos estimados o publicación de informes de investigación acerca de nosotros o de la industria inmobiliaria;
- aumentos en tasas de interés, lo que podría llevar a los compradores de nuestros CBFIs a exigir una Distribución de Efectivo mayor;
- reacción adversa del mercado a cualquier endeudamiento en que incurramos en el futuro;
- contratación o renuncia de personal clave del Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación;
- especulación en la prensa o en la comunidad de inversionistas y la publicación de Eventos Relevantes;
- cambios en los principios contables; y
- aprobación de legislación u otros desarrollos de reglamentos que nos afecten adversamente a nuestra industria o a las FIBRAS.

Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca de nuestro negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestro sector, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

El mercado de valores para nuestros CBFIs se apoya en parte en la investigación y en información que publican los analistas financieros o de la industria acerca de nosotros o de nuestro negocio. Nosotros no controlamos a estos analistas. Además, si uno o más de los analistas que nos analicen disminuyen su recomendación con relación a la inversión en nuestros CBFIs o de nuestra industria, o de los valores de cualquiera de nuestros competidores, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir. Si uno o más de estos analistas dejan de cubrirnos, podemos perder atención en el mercado, lo que a su vez podría hacer que el precio de nuestros CBFIs disminuya.

Nuestro Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.

Los Tenedores extranjeros deberán ser tratados como Tenedores mexicanos con respecto a su tenencia y se considera que han acordado no invocar la protección de sus gobiernos. Nuestro Fideicomiso y CBFIs disponen que cualquier acción legal relacionada con la ejecución, interpretación o desempeño de nuestro Fideicomiso estarán regidos por la legislación mexicana y sólo serán competentes, los tribunales mexicanos. Como resultado, no es posible para los Tenedores extranjeros de nuestros CBFIs hacer cumplir sus derechos como Tenedores bajo nuestro Fideicomiso ante tribunales distintos de los tribunales mexicanos.

No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.

Por no tratarse de un instrumento de deuda, nuestros CBFIs no requieren de un dictamen sobre la calidad crediticia de la Emisión expedido por una institución calificadora de valores, por lo que los inversionistas deberán efectuar un análisis particular de la información proporcionada en el presente documento, por lo que recomendamos que los posibles inversionistas consulten con asesores en inversiones calificados acerca de la inversión en nuestros CBFIs.

Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

Bajo nuestro Fideicomiso, si emitimos nuevos CBFIs en el futuro como incremento de capital, los Tenedores de CBFIs no tienen derechos preferentes para adquirir, ya sea de manera proporcional a su tenencia u otra, el número de CBFIs suficientes para mantener su tenencia en CBFIs. Como consecuencia de lo anterior, dichos Tenedores de CBFIs podrían sufrir una dilución en la tenencia de sus certificados en emisiones futuras de CBFIs.

II. Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.

Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas que regula a las FIBRAS, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores ni el Representante Común pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de nuestros CBFIs no sufra modificaciones en el futuro.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBFIs a sus Tenedores.

Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

En el caso de algunos estados de México, no se cuenta con confirmaciones de criterio; sin embargo, las legislaciones fiscales locales correspondientes nos permiten concluir que no se genera la obligación del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles al momento de la aportación al Patrimonio del Fideicomiso, sino hasta el momento en el que los Fideicomitentes Adherentes pierdan en forma definitiva el Derecho de Reversión que previamente se habían reservado. Ahora bien, en caso de que los Bienes Inmuebles Aportados y sobre los cuales se mantenga el Derecho de Reversión por parte de los Fideicomitentes Adherentes, sean enajenados por nosotros, o bien, en caso de que los Fideicomitentes Adherentes enajenen los CBFIs que hayan recibido por la contribución de los Bienes Inmuebles Aportados, o debido a la pérdida del

Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes por cualquier causa, estamos obligados a efectuar el cálculo y pago del impuesto en cuestión, en los estados y/o municipios en los que se encuentren ubicados los Bienes Inmuebles de que se trate; en el entendido de que en el caso de enajenación de los CBFIs, el impuesto habrá de calcularse proporcionalmente considerando cada CBFI en lo particular, ya que con motivo de dicha enajenación se habrá perdido el Derecho de Reversión en su proporción.

III. *Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.*

Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.

Ni nosotros, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB pueden garantizar que el régimen fiscal actualmente aplicable a los Tenedores de CBs no sufra modificaciones en el futuro que pudiesen afectar el tratamiento fiscal aplicable a: (i) los intereses generados por los CBs (incluyendo retenciones mayores); (ii) las operaciones que realicen con los CBs; y (iii) los propios Tenedores de CBs.

Por otro lado, al no existir certeza sobre las reformas que eventualmente pudiera sufrir el régimen fiscal aplicable, ni el Fideicomitente, ni los Fideicomitentes Adherentes, ni nosotros, ni los Intermediarios Colocadores, ni el Representante Común CB, ni el Administrador del Fideicomiso, ni el Asesor, ni las Empresas de Servicios de Representación, pueden asegurar que de ser aprobadas dichas posibles reformas, éstas no tendrán un efecto adverso sobre el rendimiento neto que generen nuestros CBs a sus tenedores.

Volatilidad en la Tasa de Interés.

Los CBs devengarán intereses a la tasa de interés que se especifique en el Título y el Suplemento Informativo correspondientes a cada Emisión de CBs. En virtud de lo anterior, los Tenedores de CBs tendrán el riesgo de que movimientos en los niveles de las tasas de interés en el mercado provoquen que los CBs les generen rendimientos menores a los que se encuentren disponibles en el mercado en determinado momento.

IV. *Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.*

La actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían continuar teniendo efectos adversos importantes en parte de nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

La pandemia del COVID-19 ha afectado significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y ha afectado a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan nuestros arrendatarios, debido a las consignas de quedarse en casa, los requisitos de distanciamiento social y las restricciones de viaje que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar descuento en la Renta a algunos de

nuestros arrendatarios, lo que podría prolongarse por tiempo indeterminado. Aunque existen vacunas efectivas para el COVID-19, las cuales han sido aprobadas para su uso, las campañas de vacunación en México comenzaron a principios del 2021, y la mayoría del público, en un panorama optimista, no tendrá acceso a una vacuna hasta finales de este año o en 2022. Adicionalmente, las nuevas cepas del virus parecen tener un mayor grado de transmisibilidad, lo que podría complicar su tratamiento y los programas de vacunación. Como tal, la pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto material negativo en nuestros resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 2020 y seguirá afectando negativamente nuestros resultados futuros.

El impacto de la pandemia del COVID-19 y las medidas para prevenir su propagación podrían seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas. Por ejemplo, algunos de nuestros arrendatarios que han experimentado y continúan experimentando un deterioro de las condiciones financieras como resultado de la pandemia del COVID-19 no han querido, o podrían no estar dispuestos, o estar en la posibilidad de pagar la renta en su totalidad o de manera oportuna. En algunos casos, hemos reestructurado y es posible que tengamos que reestructurar, en algunos casos, las obligaciones de pago de la renta a de nuestros arrendatarios y es posible que no podamos hacerlo en términos que sean tan favorables para nosotros como los que existen actualmente. Numerosos esfuerzos federales, estatales, locales, e incluso iniciados por la industria podrían afectar nuestra capacidad para cobrar la renta o hacer cumplir los recursos en términos de nuestros contratos de arrendamiento por el incumplimiento, por parte de nuestros arrendatarios en el pago de la renta. Algunos de nuestros arrendatarios podrían incurrir en costos o pérdidas significativos como respuesta a la pandemia del COVID-19, podrían perder su negocio debido a cualquier interrupción en la operación de nuestras Propiedades o incurrir en otros riesgos relacionados con las medidas de restricción de tránsito, cuarentenas, infecciones u otros factores relacionados. Durante el 2020, algunos de nuestros arrendamientos, especialmente en el sector comercial, fueron rescindidos y si esta situación continúa, podríamos tener dificultades para encontrar nuevos arrendatarios que reemplacen a los anteriores, durante la duración de la pandemia del COVID-19.

Ver "1) INFORMACIÓN GENERAL – h) Acontecimientos Recientes". Para mayor información respecto de los riesgos relacionados con la recesión en el negocio de nuestros arrendatarios, consulte "Factores de Riesgo: IV. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones - *Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos*".

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos también dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades. Desde el inicio de la pandemia en México a finales de marzo de 2020, las consultas de posibles nuevos arrendatarios en nuestras propiedades, así como el interés en renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, disminuyeron materialmente. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia del COVID-19 está teniendo en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios, es posible que sea necesario continuar negociando estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de Renta o extensiones en el pago de la misma. Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales

por debajo del mercado o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a las tasas actuales o superiores del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios. Asimismo, debido a la pandemia del COVID-19 y las medidas gubernamentales para evitar su propagación, es posible que nos veamos obligados a retrasar las actividades de construcción relacionadas con nuestro Cartera de Desarrollo.

La pandemia del COVID-19 ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

Se espera que el impacto actual y futuro incierto de la pandemia del COVID-19, incluidos los efectos no solo de nuestro negocio, sino también en los negocios de nuestros arrendatarios y su capacidad para pagar el alquiler en virtud de sus contratos de arrendamiento con nosotros, continúe afectando negativamente nuestros resultados, operaciones, perspectivas, planes, crecimiento, flujos de caja y liquidez. Además, los efectos potenciales de la pandemia del COVID-19 también podrían intensificarse o afectar a muchos de nuestros otros factores de riesgo descritos en esta sección.

El plan de apoyo del COVID-19, anunciado en 2020 por el gobierno mexicano podría dar lugar a un período prolongado de debilidad económica en México, y continuaría existiendo una incertidumbre significativa sobre cómo y en qué medida se implementará.

El 6 de abril de 2020, el presidente de México dio a conocer un plan destinado a aliviar la crisis relacionada con el COVID-19. Este plan consiste principalmente en lo siguiente: aumentos en la inversión pública y el gasto social, otorgando préstamos a personas físicas y a pequeñas empresas, y adoptando medidas adicionales de austeridad. Sin embargo, sigue habiendo una incertidumbre significativa sobre la mecánica y los procesos necesarios para implementar este plan. Adicionalmente, el plan actualmente no incluye rescates, disminución de impuestos o incrementos de la deuda pública, aunque tales medidas podrían adoptarse en el futuro.

El 1 de junio de 2020, el gobierno mexicano implementó un sistema de monitoreo para reducir la propagación del COVID-19 al regular el uso de espacios públicos y privados. La aplicación de este sistema de monitoreo se aplica estatalmente y se basa en datos actualizados de las tasas de infección por COVID-19 de cada estado. El sistema se basa en un enfoque de color en cuatro fases. La fase roja permite la apertura de actividades económicas esenciales y limita las actividades recreativas a caminatas cortas durante el día. La fase naranja proporciona flexibilidad adicional, permitiendo a los negocios no esenciales operar con el 30% de su personal y, al mismo tiempo, requerir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad, como

prácticas de higiene adecuadas y distanciamiento físico, para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. La fase amarilla permite a los negocios reanudar operaciones con la totalidad de su personal sin restricciones en los lugares de trabajo, sin dejar de exigir la implementación de precauciones y protocolos de seguridad para proteger a las personas vulnerables o de alto riesgo. Durante la fase amarilla, se permite que los espacios abiertos operen, mientras que los espacios cerrados pueden operar con aforo limitado. Finalmente, la fase verde permite reabrir todas las actividades, incluidas las escuelas y las actividades sociales organizadas.

Es posible que estas estrategias no sean suficientes para reducir el impacto económico negativo que la pandemia tendrá en nuestros arrendatarios y en nuestro negocio, propiedades, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera.

Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Algunas de nuestras Propiedades están ocupadas por un sólo arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios.

Asimismo, los negocios de algunos de nuestros arrendatarios podrían continuar viéndose afectados material y adversamente por el impacto del COVID-19 en la economía global y en la economía mexicana. Nuestros arrendatarios operan una amplia gama de negocios y están activos en numerosos sectores económicos, muchos de los cuales enfrentan, y continuarán enfrentando significativos desafíos e impactos negativos como resultado del brote del COVID-19. Estos impactos pueden incluir, entre otros, reducción en los volúmenes comerciales, cierres temporales de las instalaciones de nuestros arrendatarios, liquidez

insuficiente, pagos retrasados o incumplimiento en los pagos por parte de los clientes de nuestros arrendatarios, mayores niveles de endeudamiento o la falta de financiamiento suficiente para nuestros arrendatarios y otros factores que están fuera de nuestro control. En virtud de lo anterior, por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, registramos una disminución notable en nuestros ingresos, como resultado de nuestra política de otorgar descuento en la Renta a algunos de nuestros arrendatarios como resultado de las dificultades financieras que enfrentaron debido a la pandemia del COVID-19. El descuento en la Renta fue otorgado principalmente a los arrendatarios en el sector comercial no esencial y aquellos arrendatarios pequeños y medianos del sector de oficinas.

Adicionalmente, en la medida en que la pandemia del COVID-19 afecte negativamente los resultados comerciales y financieros de nuestros arrendatarios, estos podrían solicitar un mayor descuento en la Renta o podría proveer a nuestros arrendatarios de un argumento de fuerza mayor para dejar de pagar la Renta en relación con sus respectivos Contratos de Arrendamiento y también podría incrementar el efecto de muchos de los otros riesgos descritos en la presente sección.

Si nuestros arrendatarios experimentaran una desaceleración en sus negocios debido al COVID-19 o cualquier otro factor, su condición financiera podría debilitarse, lo que podría resultar en que les proporcionemos, en un futuro, un descuento en la Renta, en la imposibilidad de realizar los pagos puntuales de la Renta o el incumplimiento del Contrato de Arrendamiento, lo que podría afectar seriamente nuestro rendimiento.

La concentración geográfica de nuestras Propiedades en estados de México localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en nuestros ingresos o impactando negativamente los resultados de nuestras operaciones.

Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades en nuestra Cartera localizadas en el Estado de México, Ciudad de México, Nuevo León, Jalisco y Chihuahua, representan aproximadamente 34.1%, 16.4%, 9.2%, 7.6% y 5.4% de nuestro GLA, respectivamente y 22.2%, 31.8%, 7.5%, 8.9% y 3.4%, de nuestro RFA. Como resultado de la concentración geográfica de propiedades en estos estados, podríamos estar expuestos en particular a desaceleraciones en economías locales, a otros cambios en las condiciones del mercado local inmobiliario y a desastres naturales que ocurran en esas áreas (tales como huracanes, inundaciones, terremotos y otros eventos). Por ejemplo, el 19 de septiembre de 2017, un terremoto en México afectó significativamente a la Ciudad de México, Morelos, Guerrero y Puebla. Si bien ningún daño material a las propiedades de nuestra Cartera fue identificado, futuros terremotos podrían dañar la infraestructura necesaria para nuestras operaciones. En el caso de que ocurrieran cambios adversos económicos u otros en estos estados, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectadas de forma adversa por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de nuestras Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir nuestras oportunidades de inversión.

Competimos con una gran cantidad de dueños, desarrolladores, FIBRAS y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficinas en México, muchos de los cuales poseen propiedades similares a las nuestras en los mismos mercados en los cuales están ubicadas nuestras Propiedades. Nuestros competidores pueden tener recursos financieros sustanciales y pueden ser capaces o estar dispuestos a aceptar más riesgo que el que nosotros podemos manejar prudentemente. La competencia puede reducir la cantidad de oportunidades de inversión adecuadas ofrecidas a nosotros o aumentar el poder de negociación de dueños de propiedades que buscan vender. Además, como resultado, dichos competidores pueden tener más flexibilidad de la que nosotros tenemos para ofrecer concesiones a las Rentas para atraer arrendatarios. Si nuestros competidores ofrecen Rentas por debajo de los niveles de mercado actuales, o por debajo de las Rentas que cobramos actualmente a nuestros arrendatarios, podríamos perder arrendatarios existentes o potenciales y vernos en la necesidad de reducir nuestras Rentas por debajo de las actualmente cobradas o a ofrecer reducciones sustanciales en la Renta, mejoras a los arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables para el arrendatario con el fin de retenerlos cuando expire el arrendamiento. En caso de que se materialice alguno de los riesgos mencionados en este párrafo, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de efectivo y el precio de nuestros CBFIs pueden verse afectados de forma material y adversa y por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o de efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores.

Si fuéramos incapaces de renovar nuestros Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en nuestras Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, nuestro ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.

Al 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación de aproximadamente 93.1% en términos de GLA, incluyendo arrendamientos celebrados a dicha fecha pero aún no entregados al arrendatario. Adicionalmente, arrendamientos que representan aproximadamente el 4.6% del GLA ocupado al 31 de diciembre de 2020, o 450,940 m², se convirtieron en Contratos Tácitamente Renovados. No podemos garantizar que nuestros Contratos de Arrendamiento serán renovados o que los Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras propiedades serán renovados a niveles de Renta existentes o por encima de ellos o que reducciones sustanciales en las Rentas, mejoras de arrendatarios, derechos de terminación temprana u opciones de renovación favorables no serán ofrecidas para atraer nuevos arrendatarios o mantener arrendatarios existentes. No podemos garantizar que seremos capaces de arrendar espacios disponibles en nuestras propiedades o espacios disponibles en distintas etapas de desarrollo en términos favorables. Adicionalmente, tenemos la intención de continuar adquiriendo propiedades en desarrollo adicionales en el futuro por lo que podremos adquirir terrenos como parte de nuestra estrategia de crecimiento. En el grado en que nuestras Propiedades, o parte de nuestras Propiedades, permanezcan desocupadas durante periodos de tiempo extensos, podemos recibir menos ingresos o no recibir ingresos derivados de estas Propiedades, lo que podría dar lugar a menos efectivo disponible para

cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones a nuestros Tenedores. Además, el valor de venta de una Propiedad podría disminuir debido a que el valor de mercado de una Propiedad en particular depende principalmente del valor de los arrendamientos de esa Propiedad.

Nuestro desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general.

Las inversiones inmobiliarias están sujetas a diversos riesgos y fluctuaciones y a ciclos en valor y demanda, muchos de los cuales están más allá de nuestro control. Algunos eventos pueden disminuir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o pagar obligaciones bajo los CBs, así como también el valor de nuestras Propiedades. Estos eventos incluyen, sin limitarse a ellos:

- cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
- vacantes o nuestra incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
- cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
- incapacidad para cobrar la Renta;
- cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
- competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAs y fondos de inversión institucionales;
- reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
- aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
- fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente nuestra capacidad, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
- aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.

Adicionalmente, posibles periodos de recesión o disminución económica, como el que se ocurrió en 2020 como consecuencia de la pandemia mundial derivada del COVID-19, el aumento de tasas de interés o una baja en la demanda de bienes raíces o percepción pública de que cualesquiera de estos eventos pueda ocurrir, podría resultar en una disminución general de nuestras Rentas o un aumento en la falta de pago por nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento. Si no logramos operar nuestras Propiedades para cumplir con las expectativas financieras, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Dependemos de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer nuestra necesidad de capital y si somos incapaces de obtener dichos recursos, podríamos ser incapaces de efectuar adquisiciones futuras

necesarias para crecer nuestro negocio, completar el desarrollo o re-desarrollo de proyectos o bien cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Para efectos de calificar como una FIBRA bajo los artículos 187 y 188 de la LISR, requerimos, entre otras cosas, efectuar el pago de Distribuciones a los Tenedores por el 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal. Debido a ello, podríamos ser incapaces de fondear, del efectivo retenido en nuestras operaciones, todas nuestras necesidades de capital, incluyendo el capital necesario para realizar inversiones, completar desarrollos o re-desarrollos y cumplir con nuestras obligaciones de pago.

Por ello, nos apoyamos en fuentes externas de capital, incluyendo financiamiento y emisión de valores para financiar necesidades futuras de capital. La disponibilidad de financiamiento es limitada y las tasas de interés y términos y condiciones generales de financiamiento podrían ser menos competitivas con respecto a países desarrollados. Además, la desaceleración económica global resultado de la pandemia de COVID-19 ha dado lugar a un entorno de capital caracterizado por disponibilidad limitada, aumento de costos y volatilidad significativa. Si no fuéramos capaces de obtener el capital necesario en condiciones satisfactorias o de obtenerlo, podemos no ser capaces de realizar las inversiones necesarias para expandir nuestro negocio, terminar proyectos en desarrollo o cumplir con nuestras obligaciones. Nuestro acceso al capital depende de una diversidad de factores sobre los cuales tenemos muy poco control o no lo tenemos, incluyendo las condiciones de mercado generales, la percepción en el mercado de nuestros ingresos, Distribuciones de Efectivo y precio de mercado de nuestros CBFIs. Podríamos desaprovechar las oportunidades de inversión atractivas para el crecimiento en caso de que seamos incapaces de tener acceso a las distintas fuentes de financiamiento en términos favorables.

Nuestra capacidad para obtener capital para expandir nuestro negocio depende en parte, del valor de mercado de nuestros CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto a nuestro negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y limitar nuestra habilidad para vender nuestros instrumentos de capital.

La disponibilidad de capital depende, en parte, del precio de nuestros CBFIs, el cual, a su vez, dependerá de diversas condiciones del mercado y otros factores ajenos a nosotros, que pueden cambiar de tiempo en tiempo, incluyendo:

- el grado de interés del inversionista;
- nuestra capacidad de satisfacer los requisitos de distribución aplicables a las FIBRAS;
- la reputación general de las FIBRAS y el atractivo de sus valores en comparación con otros valores, incluyendo los valores emitidos por otras compañías del sector inmobiliario;
- nuestro desempeño financiero y el de nuestros arrendatarios;
- informes de analistas sobre nosotros y la industria inmobiliaria mexicana;
- condiciones generales del mercado de capital y deuda, incluyendo cambios en las tasas de interés, las cuales pueden llevar a potenciales compradores de nuestros CBFIs a exigir un rendimiento mayor;

- nuestra incapacidad para mantener o incrementar nuestras Distribuciones, lo cual depende, en gran medida, en nuestro flujo de efectivo de nuestras operaciones, el cual depende a su vez en el incremento de ingresos derivado de adquisiciones adicionales e incrementos de renta; y
- otros factores tales como acciones gubernamentales reglamentarias y cambios en la Legislación Aplicable.

De la misma manera, nuestra capacidad de emitir y colocar CBs dependerá de las mismas condiciones y factores señalados anteriormente.

Nuestra incapacidad para cumplir con las expectativas de mercado con respecto a ingresos futuros y la entrega de Distribuciones de Efectivo igualmente podría afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs y, como resultado, la disponibilidad de recursos provenientes del mercado de valores, por lo que a su vez podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o podría afectar nuestra capacidad para entregar Distribuciones.

Nuestros arreglos financieros existentes contienen y los futuros podrían contener disposiciones restrictivas con respecto a nuestras operaciones, lo que podría afectar la política de distribución y de operación, así como nuestra capacidad para obtener financiamiento adicional.

Los documentos que rigen los Senior Notes y los CBs que hemos emitido incluyen disposiciones que limitarán, entre otras cosas, nuestra incurrencia en la toma de deuda y nos permite consolidar o fusionarnos, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, con otra persona únicamente si dicha transacción cumple con ciertos requisitos. Dichos documentos: (i) permiten un máximo de 60% (sesenta por ciento) de apalancamiento y un máximo de 40% (cuarenta por ciento) de apalancamiento garantizado, (ii) requieren de un mínimo de razón de cobertura de 1.5 (uno punto cinco) a 1.0 (uno punto cero) en una base proforma después de dar efecto a la obtención de deuda adicional y la aplicación de ingresos netos, y (iii) requiere que tanto nosotros como nuestras subsidiarias mantengamos activos totales de por lo menos 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de toda nuestra (y de nuestras subsidiarias) deuda quirografaria. Al 31 de diciembre de 2020, nuestro nivel de apalancamiento era de 41.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.1%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.6x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 235.8%. Al 31 de diciembre de 2020, conforme al Anexo AA de la Circular única de Emisoras, la razón de apalancamiento era de 40.6% y una razón de cobertura de servicio de la deuda de 3.77x.

Esperamos adquirir en el futuro nuevos financiamientos que podrán incluir crédito, deuda a nivel propiedad, hipotecas, créditos de construcción y otros. Los contratos respectivos podrían incluir obligaciones comunes que, entre otras cosas, restrinjan nuestra capacidad para: (i) adquirir activos o negocios o disponer de ellos, (ii) incurrir en mayor endeudamiento, (iii) prelación de pago de deuda sobre Distribuciones, (iv) hacer gastos de capital, (v) crear garantías reales, (vi) celebrar arrendamientos, inversiones o adquisiciones, (vii) participar en fusiones o adquisiciones, o (viii) de otra manera, realizar las actividades a que se refiere nuestro

Fideicomiso (incluyendo nuestra capacidad de adquirir inversiones, negocios, propiedades o activos adicionales o participar en ciertos cambios de control y transacciones de venta de activos) sin el consentimiento de los acreedores. Adicionalmente, nuestros contratos de crédito actuales nos obligan a mantener tasas financieras específicas, incluyendo tasas de cobertura de intereses, tasas máximas de apalancamiento y valor neto. Nuestra incapacidad para cumplir con estas obligaciones, incluyendo tasas de cobertura financiera, podría tener como consecuencia un evento de incumplimiento o vencimiento anticipado de todos o algunos de nuestros créditos, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera.

Nuestras obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente nuestros resultados de operación, podrían hacer necesario que vendiéramos Activos, podrían poner en peligro nuestra consideración como una FIBRA y podrían afectar adversamente nuestra capacidad para hacer Distribuciones, el precio de mercado de nuestros CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Al 31 de diciembre de 2020 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$125.2 mil millones, de la cual Ps. \$9.3 mil millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Adicionalmente a la deuda existente, hemos incurrido y podríamos seguir incurriendo en deuda, incluyendo deuda garantizada con Activos y otros derechos, en el futuro. Nuestra deuda actual, así como deuda en la que podamos incurrir nos sujeta a ciertos riesgos, incluyendo los siguientes:

- nuestro flujo de caja en operación puede ser insuficiente para realizar los pagos requeridos de capital e interés;
- nuestro apalancamiento puede aumentar nuestra vulnerabilidad frente a condiciones adversas económicas y de la industria;
- se nos puede exigir destinar una parte sustancial de nuestro flujo de caja al pago de nuestra deuda, reduciendo así el efectivo disponible para cumplir con nuestras obligaciones, incluyendo efectuar Distribuciones, reduciendo recursos disponibles para nuestra operación y CAPEX de Mantenimiento, oportunidades futuras de negocio y otros fines;
- los términos de cualquier financiamiento que busquemos pueden no ser tan favorables como los términos de la deuda vigente a ese momento; y
- los términos de nuestra deuda pueden limitar nuestra capacidad para hacer Distribuciones y afectar el precio de mercado de nuestros CBFIs.

En caso de incumplir alguna de nuestras obligaciones bajo los financiamientos, podría implicar el pago de anticipado obligatorio de todo o parte de nuestro endeudamiento.

Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de nuestra cobertura de seguros, se nos podría exigir pagar estas pérdidas, lo cual podría afectarnos adversamente.

Consideramos que tenemos coberturas de seguro frente a todo tipo de riesgos, incluidos seguros en las Propiedades, para daños, contra accidentes y por interrupción del negocio. No contamos con seguro para ciertos tipos de pérdidas ya sea porque no es posible asegurarlas o que los costos son tal elevados que no pueden ser económicamente asegurables, como puede ser, sin limitar, a pérdidas causadas por guerra o disturbios. De conformidad con nuestro análisis interno, al 31 de diciembre de 2020, el 100% (cien por ciento) de nuestras propiedades estaban aseguradas (excluyendo el valor del terreno de las propiedades en nuestra Cartera). No podemos asegurar que seremos capaces de obtener los seguros en la parte no asegurada de nuestra Cartera. Si sufrimos alguna pérdida que no esté asegurada, podríamos estar sujetos al pago de dicha pérdida lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestra condición financiera y resultados de operación. En caso de producirse una pérdida no asegurada, podríamos sufrir un efecto adverso. Si dicha pérdida está asegurada, se nos puede exigir pagar un deducible significativo sobre cualquier reclamo para la recuperación de dicha pérdida antes de que la aseguradora esté obligada a reembolsar la pérdida, o el importe de la pérdida podría ser superior a nuestra cobertura. Además, futuros acreedores pueden requerir este tipo de seguros, y nuestra incapacidad para obtenerlo podría constituir un incumplimiento bajo los contratos de crédito respectivos. Además, podríamos reducir o suspender seguros por terrorismo, terremoto, inundación u otros en cualquiera o en todas nuestras Propiedades en el futuro, si las primas de seguro para cualquiera de estas pólizas exceden, a nuestro juicio, el valor de la cobertura suspendida para el riesgo en cuestión. Además, si cualquiera de las aseguradoras con las que tengamos celebrado un seguro se volviera insolvente, podríamos vernos obligados a remplazar la cobertura de seguros existente con otra aseguradora adecuada a tasas potencialmente desfavorables y el cobro de cualquier reclamo pendiente de pago estaría en riesgo. Si incurriéramos en pérdidas no aseguradas o no asegurables, o en pérdidas por encima de nuestra cobertura actual, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y nuestra habilidad para efectuar Distribuciones, así como el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados material y adversamente.

Podríamos no ser capaces de controlar nuestros costos de operación o nuestros gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si nuestros ingresos no aumentan, haciendo que nuestros resultados de operación sean afectados adversamente.

Los factores que pueden afectar adversamente nuestra capacidad de controlar los costos de operación incluyen la necesidad de pagar seguros y otros costos de operación, incluyendo contribuciones, los cuales podrían aumentar con el tiempo, la necesidad de reparar espacios para arrendamiento y renovar nuestras Propiedades periódicamente, el costo de cumplir con la Legislación Aplicable. Si nuestros costos de operación aumentan como resultado de cualquiera de los factores precedentes, nuestros resultados de operación podrán afectarse de forma adversa.

El gasto de poseer y operar un Bien Inmueble no necesariamente se reduce cuando circunstancias tales como factores de mercado y competencia producen una reducción en ingresos sobre dicho bien. Como resultado de ello, si los ingresos disminuyen, podríamos no ser capaces de reducir nuestros gastos de forma proporcional. Los costos asociados con inversiones en inmuebles, tales como impuestos, seguros, pagos de

préstamos y mantenimiento, generalmente no serán reducidos aún si una propiedad no está totalmente ocupada o si otras circunstancias hacen que nuestros ingresos disminuyan.

Si somos incapaces de obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar nuestros Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.

Con el vencimiento de arrendamientos en nuestros Activos, se nos puede exigir hacer concesiones a la Renta o de otro tipo a los arrendatarios, atender las solicitudes de renovaciones, remodelaciones hechas a la medida y otras mejoras o proporcionar servicios adicionales a nuestros arrendatarios. Como resultado, tendríamos que efectuar gastos de capital u otros gastos significativos con el fin de retener arrendatarios cuyos arrendamientos se vencen y atraer a nuevos arrendatarios. Adicionalmente, tendríamos la necesidad de aumentar nuestros recursos de capital para hacer frente a estos gastos. Si somos incapaces de hacerlo o si por otra parte el capital no está disponible, podríamos ser incapaces de hacer los gastos requeridos. Esto podría dar como resultado el que los arrendatarios no renueven sus arrendamientos o no atraigamos a nuevos arrendatarios, lo que podría dar lugar a disminuciones en nuestros ingresos de operación y reducir el efectivo disponible para efectuar Distribuciones o bien, cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestros Activos pueden estar sujetos a un deterioro, los cuales podrían tener un efecto adverso en nuestros resultados de operación.

Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos. Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de nuestros Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre nuestros resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

Podríamos adquirir propiedades con gravámenes, tales como hipotecas o con algún crédito vigente y podríamos incurrir en nuevos pasivos o refinanciar deuda existente al adquirir dichas propiedades

De conformidad con nuestro Fideicomiso, podríamos adquirir propiedades o derechos con algún gravamen que podría limitar nuestra capacidad para efectuar Distribuciones. Podríamos también adquirir dichas propiedades o derechos con la intención de repagar la deuda en dichas propiedades o derechos, o podríamos incurrir en nuevos financiamientos o refinanciamientos en relación con las mismas. Podríamos no tener los recursos necesarios para hacer frente a las obligaciones de pago de la deuda o podríamos ser incapaces de repagarla, lo que podría tener un efecto adverso en nuestro negocio y operaciones.

Si fuéramos incapaces de vender, ceder o refinanciar una o más de nuestras propiedades en el futuro, podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión y nuestro negocio podría verse adversamente afectado

Las inversiones en bienes raíces son relativamente ilíquidas y es difícil enajenarlas rápidamente. El flujo de efectivo, en su caso, se realiza derivado de una inversión inmobiliaria, generalmente hasta que el activo es enajenado o refinanciado. Podríamos ser incapaces de llevar a cabo nuestros objetivos de inversión en caso de que enajenemos o refinanciamos un activo en términos menos favorables a los esperados o si somos incapaces de efectuar dicha enajenación. Particularmente, estos riesgos podrían surgir derivado de la falta de mercado para cierto activo, cambios en las condiciones financieras de posibles adquirentes, cambios en las condiciones económicas locales, nacionales o internacionales y cambios en la Legislación Aplicable a dichos activos.

Podríamos ser incapaces de obtener los recursos suficientes para hacer frente a los requerimientos de CAPEX de Mantenimiento y de CAPEX de Desarrollo.

Podríamos no contar con los recursos suficientes para cubrir el costo de obras faltantes en la construcción de los Activos y que sean necesarias para el buen funcionamiento y operación de los mismos, o a deficiencias originadas por la mala calidad en la ejecución de los trabajos y materiales empleados, vicios ocultos, así como cualquier otra causa no imputable al uso normal y al mantenimiento de los mismos, lo cual podría generar un deterioro en dichos Activos. El presupuesto destinado para CAPEX de Mantenimiento para los próximos 5 años a partir del 31 de diciembre de 2020 es de aproximadamente Ps. \$1.4 mil millones, los cuales serán aplicados conforme sea requerido para cada una de nuestras propiedades. No podemos asegurar que este monto no cambiará en el futuro.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable en materia ambiental y de seguridad, y podríamos incurrir en costos que tuvieren un efecto material adverso en nuestros resultados de operación y condición financiera como resultado de cualesquier incumplimientos bajo o potenciales violaciones ambientales y en materia de seguridad.

Nuestras operaciones están sujetas a la Legislación Aplicable, incluyendo las disposiciones federales, estatales y municipales referentes a la protección del medio ambiente. Bajo las leyes ambientales, el gobierno mexicano ha implementado un programa para proteger el medio ambiente promulgando normas concernientes a áreas tales como planificación ecológica, evaluación de riesgo e impacto ambiental, contaminación del aire, áreas naturales protegidas, protección de la flora y la fauna, conservación y uso racional de los recursos naturales, y contaminación del suelo, entre otros. Las autoridades federales y locales mexicanas, tales como la Secretaría del Medio Ambiente y Recursos Naturales (SEMARNAT), la Procuraduría Federal de Protección al Ambiente, la Comisión Nacional del Agua (CONAGUA) y los gobiernos estatales y municipales mexicanos, tienen la autoridad para iniciar juicios civiles, administrativos y criminales contra compañías que infrinjan las leyes ambientales aplicables y pueden parar un desarrollo que no cumpla con ellas.

Prevedemos que la regulación de las operaciones de nuestro negocio conforme a las leyes y reglamentos ambientales federales, estatales y locales aumentará y se hará más restrictiva con el tiempo. No podemos predecir el efecto, si lo hay, que la adopción de leyes y reglamentos ambientales adicionales o más restrictivos podría tener sobre nuestros resultados de operación, flujos de caja, requerimientos de gastos de capital o condición financiera.

El cumplimiento con las leyes, reglamentos y convenios que son aplicables a nuestros Activos, incluyendo permisos, licencias, zonificación y requisitos ambientales, puede afectar adversamente nuestra capacidad de realizar adquisiciones, desarrollos o renovaciones en el futuro, lo que llevaría a costos o demoras significativos y afectaría adversamente nuestra estrategia de crecimiento.

Nuestros Activos están sujetos a diversos convenios, leyes locales y a requisitos reglamentarios, incluyendo requisitos de permisos y licencias. Los reglamentos locales, incluyendo normas municipales o locales, restricciones de zonificación y convenios restrictivos pueden restringir el uso de nuestras Propiedades y pueden exigirnos que obtengamos aprobación de las autoridades locales o de organizaciones comunitarias privadas en cualquier momento con respecto a nuestras Propiedades, inclusive antes de adquirir o de desarrollar una propiedad o cuando se desarrolla o se acomete renovaciones de cualquiera de nuestras Propiedades. Entre otras cosas, estas restricciones pueden referirse a requisitos normativos de prevención de riesgos contra el fuego y de seguridad, sísmicos, de eliminación de asbestos o de disminución de material peligroso. No podemos garantizar que las políticas reglamentarias existentes no nos afectarán adversamente. Nuestra estrategia de crecimiento puede ser afectada materialmente y de forma adversa por nuestra incapacidad para obtener permisos, licencias y aprobaciones de zonificación, lo que podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento y a un índice de cobertura de servicio de la deuda en términos de la legislación aplicable, lo que podría limitar nuestra capacidad para obtener financiamientos.

Estamos sujetos a un límite máximo de apalancamiento en relación con los activos totales del Fideicomiso, el cual, en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 5 de la Circular Única de Emisoras. Asimismo, tenemos la obligación de cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso. Dicho índice de cobertura no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero), de conformidad con lo dispuesto en artículo 7, fracción VII, inciso a), numeral 4.2 de la Circular Única de Emisoras. En todo caso, el nivel de endeudamiento y el índice de cobertura de servicio de la deuda deberán ser calculados de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras y revelado en términos del artículo 35 Bis 1 de dicha circular.

Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del

Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento o una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

En caso de que excedamos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0 (uno punto cero), el Administrador del Fideicomiso estará obligado a presentar a la Asamblea de Tenedores de CBFIs un informe de tal situación, así como un plan correctivo en el que se establezca la forma, términos y, en su caso, plazo para cumplir con el límite. Asimismo, en caso de materializarse este factor de riesgo, podrían desencadenarse otros factores de riesgo tales como la imposibilidad de continuar con nuestro desarrollo y crecimiento por falta de recursos, lo que podría afectar negativamente nuestro desempeño y capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Con motivo de lo anterior, el Emisor declara que el Fiduciario, el Fideicomitente o el Administrador del Fideicomiso, según corresponda, deberán ajustarse al nivel de apalancamiento calculado conforme a lo anterior, así como que cumplirá con el mencionado índice de cobertura del servicio de la deuda descrito.

Restricciones y límites en los pasivos podrían afectar nuestro crecimiento

De conformidad con la Legislación Aplicable, estamos sujetos a los siguientes límites y restricciones para contratación de pasivos: (i) en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable de nuestros activos totales, medidos al cierre del último trimestre reportado, y (ii) se debe cumplir con un índice de cobertura de servicio de la deuda al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento con cargo al Patrimonio del Fideicomiso que no podrá ser menor a 1.0 (uno punto cero). Si excedemos el límite máximo de apalancamiento o bien, el índice de cobertura de servicio de la deuda es menor a 1.0 (uno punto cero), no podremos asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto nos ajustemos al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento y nuestro Comité Técnico documente las evidencias de tal situación.

A efecto de cumplir con lo anterior, podríamos requerir mantener un nivel alto de liquidez en activos, lo que podría resultar en menores rendimientos de nuestras inversiones, lo que a su vez, podría afectar adversamente nuestra condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo.

Adicionalmente, si fuéramos incapaces de cumplir con los requerimientos mencionados, podríamos tener que incurrir en deuda adicional, lo que podría tener un efecto adverso en nuestra habilidad para hacer inversiones adicionales hasta en tanto estemos en cumplimiento de los parámetros y límites establecidos.

Podríamos estar sujetos al régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio.

Existe el riesgo inherente a la comisión de hechos ilícitos graves de conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos, por parte de nuestros arrendatarios en nuestras Propiedades, que pudieran generar que las autoridades correspondientes ejerzan la acción de extinción de dominio de alguno de nuestros Activos, de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio; lo anterior, aún y cuando en el proceso penal respectivo no se haya dictado sentencia que determine la responsabilidad penal, bastando como presupuesto para el ejercicio de la acción de extinción de dominio, una calificación a cargo de la autoridad judicial penal sobre la existencia de alguno de los delitos previstos en el referido artículo 22 Constitucional.

Incapacidad de detectar conductas relacionadas con lavado de dinero que pudieran derivar de las operaciones de arrendamiento.

Podríamos ser incapaces de detectar oportunamente conductas y/o actividades relacionadas con lavado de dinero de nuestros arrendatarios relacionados con los Contratos de Arrendamiento, lo cual podría afectar adversamente nuestro negocio, situación financiera y resultados de operación.

Nuestra incapacidad para mantener información relacionado con nuestras actividades de arrendamiento podría tener como resultado en penalizaciones bajo la Ley Federal para Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita.

De conformidad con lo establecido en la Ley Federal para la Prevención e Identificación de Operaciones con Recursos de Procedencia Ilícita, podríamos estar sujetos al cumplimiento de diversos requisitos de mantenimiento de información y posibles notificaciones ante autoridades fiscales con motivo de la celebración de los Contratos de Arrendamiento y/u otras actividades vulnerables de conformidad con dicho ordenamiento. Si llegáramos a incumplir estos requerimientos, podríamos estar sujetos a penalizaciones económicas que podrían afectar negativamente nuestro flujo de efectivo y operaciones.

Por ser un fideicomiso mexicano con valores registrados en el RNV, estamos sujetos a presentación de informes financieros y otros requisitos para los cuales nuestros sistemas, procedimientos y controles financieros y contables pueden no estar preparados adecuadamente.

Como un fideicomiso con valores registrados en el RNV, incurrimos en gastos legales, contables y otros, significativos, incluyendo costos asociados con requisitos de presentación de reportes de una entidad pública y requisitos de gobierno corporativo, incluyendo requisitos bajo la LMV, el Reglamento Interior de la BMV y la Circular Única de Emisoras incluida nuestra transición en la presentación de estados financieros elaborados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera que emite el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Si identificamos deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que no podamos remediar en una forma oportuna, podríamos estar

sujetos a ser deslistados de la BMV, a una investigación por la CNBV y a sanciones civiles o inclusive penales. Podría ser exigible para nuestra administración que dedique tiempo significativo para remediar cualquier deficiencia que surja y podríamos no ser capaces de remediar dicha deficiencia en una forma oportuna y, adicionalmente, podríamos incurrir en gastos adicionales significativos con motivo de lo anterior. Las deficiencias en nuestro control interno sobre la presentación de informes financieros que pueda ocurrir en el futuro, podría dar como resultado errores en nuestros estados financieros por lo que podrían requerirnos rehacer los mismos, podrían hacer que incumplamos con las obligaciones de presentación de informes o podrían hacer que los Tenedores de CBFIs pierdan confianza en nuestra información financiera reportada, todo lo cual podría llevar a una disminución en el precio de nuestros CBFIs, o podría afectar significativamente y de forma adversa nuestro negocio, reputación, resultados de operación, condición financiera o liquidez, lo que a su vez podría afectarnos adversamente respecto a nuestra capacidad para hacer Distribuciones o bien, al cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.

Entrada en vigor de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

En el año en curso, Fibra Uno aplicó por primera vez las siguientes IFRS, que entraron en vigor el 1 de enero de 2019:

- IFRS 16 Arrendamientos.
- IFRS 9 Instrumentos Financieros, fase de aplicación de la Contabilidad de Coberturas.

Fibra Uno ha determinado los impactos en los estados financieros consolidados asociados a los nuevos requisitos establecidos en las nuevas normas, así como el impacto en la operación del negocio, procesos internos de generación de información, registros contables, sistemas y controles.

Como resultado del análisis que ha realizado Fibra Uno, ha concluido que la adopción de la IFRS 16 no generó ningún impacto contable.

A partir del 1 de enero de 2019, para todos los nuevos instrumentos financieros derivados contratados que inicien después de la fecha de adopción, Fibra Uno realiza la documentación formal con los nuevos requerimientos para conservar los instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura. La adopción de la IFRS 9 en los estados financieros consolidados de Fibra Uno no tuvo efectos.

En el año en curso, Fibra Uno ha adoptado una serie de modificaciones a las IFRS e Interpretaciones emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Podemos ser incapaces de completar la adquisición de Activos que podrían hacer crecer nuestro negocio y, aún si logramos formalizar las adquisiciones, podríamos ser incapaces de integrar y operar exitosamente las propiedades adquiridas.

Nuestra estrategia de crecimiento incluye la adquisición disciplinada de activos a medida que aparecen las oportunidades. Nuestra capacidad para adquirir activos en términos satisfactorios e integrarlos y operarlos exitosamente está sujeta a los siguientes riesgos:

- podríamos ser incapaces de adquirir los activos deseados debido a la competencia de otros competidores en el sector inmobiliario;
- podríamos adquirir activos que no aporten valor a nuestros resultados una vez adquiridos, y el Administrador del Fideicomiso puede no gestionar y arrendar exitosamente los activos para cumplir con nuestras expectativas;
- la competencia de otros compradores potenciales puede aumentar significativamente el precio de compra de un activo deseado;
- podemos ser incapaces de generar suficiente efectivo derivado de nuestras operaciones, o de obtener el financiamiento necesario para concretar una adquisición, o si lo podemos obtener, el financiamiento puede no ser en términos satisfactorios;
- podríamos tener que gastar cantidades mayores a las presupuestadas para desarrollar propiedades o para hacer mejoras o renovaciones necesarias a las propiedades adquiridas;
- los acuerdos para la adquisición de activos comúnmente están sujetos a condiciones particulares previamente a su cierre, incluyendo la finalización satisfactoria de due diligence, y podemos consumir tiempo y gastar dinero significativo en adquisiciones potenciales que no lleguen a consumarse;
- el proceso de adquirir o de buscar la adquisición de un nuevo activo puede desviar la atención de los directivos del Administrador del Fideicomiso, en nuestras operaciones de negocio existentes;
- podríamos ser incapaces de integrar rápida y eficientemente las nuevas adquisiciones de activos a nuestras operaciones existentes;
- las condiciones del mercado pueden dar lugar a tasas de desocupación mayores a las esperadas y a niveles de Renta menores que los esperados; y
- podríamos adquirir activos sin incurrir, o incurriendo sólo de forma limitada, a pasivos, ya sea conocidos o desconocidos, tales como limpieza de contaminación ambiental, reclamos por los arrendatarios, vendedores u otras personas contra los dueños anteriores de los activos y reclamos de indemnización por los socios, directores, funcionarios y otros indemnizados por los propietarios anteriores de los activos.

Si no podemos completar las adquisiciones de activos en términos favorables, o no logramos integrar u operar los activos adquiridos para cumplir con nuestras metas o expectativas, nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Retrasos en la devolución del IVA pagado con relación a la adquisición de propiedades, podrían tener un efecto material adverso en nuestro flujo de efectivo, resultados de operación y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones.

Estamos obligados a pagar IVA con relación a la adquisición de Activos. Con base en la LIVA y el Código Fiscal de la Federación, las cantidades pagadas por concepto de IVA deben ser devueltas por la autoridad fiscal en un plazo máximo de 40 (cuarenta) Días Hábiles, contados a partir de la solicitud de devolución del IVA. En el supuesto de que se retrase dicha devolución, podríamos tener un efecto material adverso en nuestro flujo de caja, condición financiera y resultados de operación podrían verse afectados material y adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Podemos ser incapaces de expandir exitosamente nuestras operaciones a nuevos mercados o sectores, lo cual podría afectar adversamente nuestro ingreso derivado de inversiones inmobiliarias en esos mercados.

Si surge la oportunidad, podemos explorar adquisiciones de propiedades en nuevos mercados o sectores dentro de México. Cada uno de los riesgos aplicables a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuestros mercados y sectores actuales también se puede aplicar a nuestra capacidad de adquirir e integrar y operar exitosamente propiedades en nuevos mercados y sectores. Además de estos riesgos, podemos no poseer el mismo nivel de conocimiento de la dinámica y de las condiciones de mercado de cualquier nuevo mercado en el que podamos incursionar, lo que podría afectar adversamente nuestra capacidad para expandirnos hacia esos mercados o sectores, u operar en ellos. Podríamos ser incapaces de obtener un retorno deseado sobre nuestras inversiones en los nuevos mercados o sectores. Si no tenemos éxito en la expansión a nuevos mercados o sectores, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones y flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs podrían verse afectados adversamente, por lo que podríamos ser incapaces de efectuar Distribuciones o de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Nuestras propiedades están concentradas en los sectores industrial, comercial y oficinas en México por lo que nuestro negocio podría verse afectado adversamente si ocurre una recesión en alguno de dichos sectores

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Esta concentración podría exponernos al riesgo de recesiones en los sectores comercial, oficinas o industrial en un grado mayor a si nuestras propiedades estuvieran diversificadas en otros sectores de la industria inmobiliaria.

Nuestra capacidad para enajenar nuestras Propiedades se encuentra restringida por los Derechos de Preferencia y los Derechos de Reversión, y estas restricciones podrían disminuir el valor de alguna Propiedad enajenada, dificultar nuestra liquidez y flexibilidad operativa si las ventas de estas Propiedades fueran necesarias para generar capital u otro fin.

Para calificar como una FIBRA, estamos sujetos a diversos requisitos, incluyendo el requisito de no poder enajenar ningún bien inmueble que sea construido o adquirido por nosotros durante un periodo de al menos cuatro años contado a partir de la fecha de finalización de la construcción o adquisición, según sea aplicable, a efecto de mantener los beneficios fiscales atribuibles a la adquisición de dicha propiedad. Si vendemos una Propiedad durante este período, estaríamos sujetos a consecuencias fiscales diversas, lo que haría dicha venta menos deseable. A efecto de mantener los beneficios fiscales disponibles para las FIBRAS, nuestro Fideicomiso prevé que cualquier propiedad que sea construida o adquirida por nosotros no debe ser enajenada por un período de por lo menos cuatro años a partir de que se termine la construcción o se lleve a cabo la construcción o adquisición. Al momento de enajenación de una Propiedad, tendremos que cumplir con todos los requisitos legales o derivados de los Contratos de Arrendamiento relevantes, incluyendo, si aplica, cualquier derecho de preferencia. Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y ciertos Convenios de Aportación de la Cartera de Aportación, mientras que los aportantes de las propiedades respectivas mantengan CBFIs recibidos con motivo de dicha aportación, tendrían el derecho de reversión respecto a las Propiedades que hayan aportado. Conforme a estos derechos, los Fideicomitentes Adherentes tendrían el derecho de readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, a un precio determinado por la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Además, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, hasta en tanto los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control mantengan la titularidad de al menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, tendrán derecho de preferencia para adquirir cualquiera de nuestras Propiedades sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento. Conforme a estos derechos, en el caso en que decidamos enajenar cualquiera de nuestras Propiedades, estas personas tendrán el derecho de adquirir dicha Propiedad preferentemente y al precio determinado por nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Algunos de nuestros arrendatarios, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha Propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes. Estas restricciones y derechos podrían impedir nuestra capacidad para enajenar propiedades y aumentar el efectivo rápidamente, o en momentos oportunos.

Estamos expuestos a riesgos asociados con el desarrollo de la propiedad.

Como parte de nuestra estrategia de crecimiento y de creación de valor, esperamos seguir estando involucrados en actividades de desarrollo por lo que estamos sujetos a ciertos riesgos, incluyendo, sin limitación, a los siguientes:

- la disponibilidad y recepción oportuna de zonificación y otros permisos y requisitos reglamentarios;

- el costo y terminación oportuna de la construcción, incluyendo riesgos no previstos más allá de nuestro control, tales como condiciones climáticas o laborales, escasez de materiales e invasiones de construcción;
- la disponibilidad y precio de financiamiento en términos satisfactorios; y
- la capacidad de lograr un nivel de ocupación aceptable al terminarla.

Estos riesgos podrían dar como resultado demoras o gastos sustanciales no previstos y, bajo ciertas circunstancias, podrían impedir la terminación de proyectos a los que ya se hayan destinado recursos importantes, lo cual podría tener un efecto material adverso sobre nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

Las propiedades que podamos adquirir a futuro, pueden estar sujetos a obligaciones desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos que podrían afectar el valor y la rentabilidad de las mismas.

Como parte de la adquisición de propiedades que podamos adquirir a futuro, podemos asumir obligaciones existentes, algunas de las cuales podrían ser desconocidas o no reveladas por el vendedor o nuestros asesores externos, o no cuantificables al momento de la adquisición. Las obligaciones desconocidas o no reveladas podrían incluir responsabilidades por limpieza o remediación de condiciones ambientales, reclamaciones de arrendatarios, vendedores o terceros que trataron con las entidades o propiedades antes de su adquisición por nosotros, obligaciones fiscales, asuntos relacionados con empleo y obligaciones acumuladas, pero no pagadas si se hubiera incurrido en ellas en el curso ordinario del negocio o de otra forma. Si la magnitud de estas obligaciones desconocidas o no reveladas es importante, ya sea individualmente o en conjunto, podrían afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

No podemos garantizar nuestra capacidad para hacer Distribuciones en el futuro. Podemos usar fondos prestados o fondos provenientes de otras fuentes para hacer Distribuciones, lo que puede tener un impacto adverso en nuestras operaciones.

Pretendemos continuar efectuando Distribuciones para seguir calificando como FIBRA. Conforme a la LISR se requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% de su Resultado Fiscal. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos continuar pagando Distribuciones de Efectivo trimestrales regulares equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a los Tenedores de CBFIs. Si nuestro patrimonio es insuficiente para hacer Distribuciones, no hay ninguna obligación para nosotros de hacer tales distribuciones o pagos.

Todas las Distribuciones y Distribuciones de Efectivo se realizan a criterio de nuestro Comité Técnico y dependen de nuestros ingresos, de nuestra condición financiera, del mantenimiento de nuestra calidad como FIBRA y de otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar relevantes de vez en vez. Para que nuestro Comité Técnico pueda acordar una Distribución por un monto diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, requerirá adicionalmente del voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Para el caso de que se pretenda acordar una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se requerirá además la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Nosotros no tenemos otros activos diferentes de aquellos que constituyen nuestro patrimonio. Pueden requerirnos el financiar las Distribuciones del capital de trabajo, recursos netos derivados de Emisiones o la venta de Activos en la extensión en que las Distribuciones excedan ganancias o flujos de efectivo de las operaciones. Finalmente, la venta de activos puede exigirnos disponer de activos en un momento o en una forma que no sea consecuente con nuestro plan de distribución. Si solicitáramos un crédito para financiar Distribuciones, nuestros índices de apalancamiento y costos de interés futuros podrían aumentar, reduciendo de esta forma nuestros ingresos y el efectivo disponible para efectuar Distribuciones que de otra forma podríamos haber tenido. Podríamos no ser capaces de hacer Distribuciones en el futuro y no podemos asegurar que nuestra política de distribución no cambiará en el futuro.

Las co-inversiones que hagamos podrían verse afectadas adversamente por no poder tomar decisiones unilateralmente, por la dependencia en la condición financiera de nuestros socios en co-inversiones y por disputas entre nosotros y nuestros socios en co-inversiones.

Podemos invertir en activos conjuntamente con terceros a través de asociaciones, de co-inversiones o de otras formas, adquirir una participación no mayoritaria o compartir responsabilidad en la administración de los asuntos de una propiedad, asociación, co-inversión u otra entidad, siempre y cuando cumplamos con nuestro régimen de inversión legal. Las inversiones a través de asociaciones, co-inversiones, u otras formas, bajo ciertas circunstancias, pueden implicar riesgos no presentes en donde un tercero no involucrado, incluyendo la posibilidad de que nuestros socios en co-inversiones pudieran caer en quiebra, no pueda financiar su cuota de contribuciones de capital necesarias, tome malas decisiones de negocios o bloquee o demore las decisiones necesarias. Los socios de nuestras co-inversiones pueden tener intereses o metas económicas o de negocios que sean, o resulten incompatibles con los intereses o metas de nuestro negocio, y pueden estar en posición de tomar acciones en contra de nuestros objetivos o políticas. Estas co-inversiones también podrían tener el riesgo potencial de llegar a puntos de indecisión, por ejemplo de enajenación, porque ni nosotros ni nuestros socios en la co-inversión tendríamos el control total. Las disputas entre nosotros y nuestros socios en la co-inversión podrían dar lugar a un arbitraje o litigio que aumentaría nuestros gastos e impediría que los miembros de nuestro equipo de administración concentraran su esfuerzo y tiempo en nuestro negocio. En consecuencia, la acción o falta de ella, por parte de nuestros socios en la co-inversión o los conflictos con ellos, podrían dar como resultado someter nuestra propiedad en la co-inversión a un riesgo adicional. Además, es posible que en determinadas circunstancias, seamos responsables por los actos de nuestros socios en dicha co-inversión.

Los gastos en intereses sobre cualquier deuda en los que incurramos pueden limitar nuestro efectivo disponible para hacer frente a nuestras obligaciones bajo los CBs o para efectuar Distribuciones.

Nuestra deuda existente tiene tasas de interés fijas y variables, y la deuda en la que incurramos también podría tener una tasa de interés a tasa fija o variable. Mayores tasas de interés podrían aumentar los montos requeridos para el servicio de la deuda a tasa variable y podrían afectar el pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o nuestra capacidad para efectuar Distribuciones, así como podría reducir los fondos para nuestras operaciones, futuras oportunidades de negocio, entre otros.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios de tiempo en tiempo.

En el curso normal de nuestro negocio, podríamos ser sujetos de litigios. También podríamos estar expuestos a litigios resultantes de las actividades llevadas a cabo en nuestras Propiedades por nuestros arrendatarios o sus clientes o en relación con la adquisición, enajenación o desarrollo de Propiedades. El resultado de dichos procesos podría afectarnos adversa y materialmente y podría seguir inconcluso durante largos períodos de tiempo. Algún proceso litigioso podría consumir tiempo significativo de nuestros administradores y directivos y dicho tiempo y atención podría, ser desproporcional a los montos del litigio. La adquisición, propiedad, desarrollo y enajenación de bienes inmuebles podría exponernos a ciertos riesgos de litigio que podrían resultar en pérdidas, algunas de las cuales podrían ser materiales. El litigio podría derivarse respecto a actividades sucedidas con anterioridad a la fecha en que efectivamente adquiramos la propiedad. El inicio de dicho litigio o un resultado adverso en cualesquier litigio pendiente, podría tener un efecto material adverso en nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos.

Nuestra capacidad para arrendar espacios disponibles en las Propiedades que integran nuestra Cartera podría verse afectada por las obligaciones de no competencia asumidas con motivo de ciertos Contratos de Arrendamiento que de tiempo en tiempo celebremos. Esto podría ocasionar que seamos incapaces de arrendar espacios en mejores términos y condiciones de los que se hubieran podido contratar con nuevos arrendatarios potenciales derivado de la imposibilidad jurídica de hacerlo en virtud de presentarse cláusulas en otros Contratos de Arrendamiento previamente celebrados que nos lo impidan. La comercialización de espacios limitada por ese tipo de obligaciones podría afectar de forma adversa nuestro negocio, condición financiera, resultados de operaciones, flujo de caja y el precio de nuestros CBFIs por lo tanto podríamos ser incapaces de cumplir cabalmente con nuestras obligaciones bajo los CBs o bien de efectuar el pago de Distribuciones.

V. **Riesgos Relacionados con el Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación**

Dependemos de nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.

El Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o el Administrador del Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, del Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

Hay conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. y sus afiliados, y no podemos asegurar que nuestras políticas y procedimientos serán adecuados para atender todos los conflictos de interés que podrían surgir, lo que podría dar lugar a consecuencias adversas para los Tenedores.

Estamos sujetos a conflictos de interés que podrían surgir de nuestra relación con nuestro Asesor y F2 Services, S.C. así como sus afiliados. Específicamente, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. Los contratos de prestación de servicios celebrados con estas entidades, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo honorarios y otros montos debidos bajo los mismos podrían no ser tan favorables para nosotros como hubieran sido en caso de negociarse en condiciones de mercado con personas no consideradas como Personas Relacionadas. Asimismo, algunos de los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son socios en dichas sociedades o Personas Relacionadas. Perseguimos una estrategia similar a la de algunas Personas Relacionadas y podemos competir con ellas por oportunidades de inversión. Como resultado, podrían generarse conflictos por activos que sean adecuados para nosotros y para dichas Personas Relacionadas.

Por lo anterior hemos establecido ciertas políticas y procedimientos para enfrentar potenciales conflictos de interés. Según nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación material con una Persona Relacionada, dentro de la cual consideramos se incluye a nuestro Asesor, al Administrador del Fideicomiso, al

Fideicomitente, a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a los miembros de nuestro Comité Técnico o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés. Además, para abordar los posibles conflictos de interés que puedan surgir cuando una oportunidad de inversión sea conveniente tanto para nosotros como para las Personas Relacionadas, conforme a nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes acordaron darnos el derecho para participar en cualquier oportunidad de inversión en inmuebles que en el futuro se les presente y que cumpla con los Criterios de Elegibilidad, en el grado en que dicha oportunidad sea adecuada para nosotros, en tanto que el Fideicomiso de Control mantenga la titularidad de al menos 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación.

Adicionalmente, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes están sujetos a ciertas consecuencias fiscales una vez que enajenemos las Propiedades que hayan sido aportadas por ellos. Los impuestos relacionados con la aportación de dichas Propiedades se difieren inicialmente pero deben ser pagados por los aportantes al ocurrir cualquiera de los siguientes eventos: (i) que enajenemos la propiedad en cuestión o (ii) que los aportantes respectivos enajenen los CBFIs que hayan recibido por la aportación. Por lo anterior, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes podrían tener distintos objetivos respecto a la correcta valuación, tiempos y otros términos materiales respecto de la enajenación de dichas propiedades y podría ejercer su influencia sobre nuestros asuntos al tratar de posponer, diferir o prevenir cierta transacción que de otra forma pudiera ser en los mejores intereses de nuestros Tenedores.

Adicionalmente, de conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relacionados con nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tienen Derechos de Preferencia respecto a todas nuestras Propiedades y conforme nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión respectivos, los Fideicomitentes Adherentes tendrán Derechos de Reversión respecto de las propiedades que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Derivado de este derecho, en caso que decidamos vender alguna de las Propiedades que integran el Patrimonio del Fideicomiso, o una vez terminado nuestro Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes tendrán el derecho a readquirir los Bienes Inmuebles que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. Si los titulares de estos Derechos de Reversión y Derechos de Preferencia ejercen sus derechos a adquirir o readquirir una propiedad de nosotros, dicha transacción estará sujeta a la previa aprobación de nuestro Comité Técnico, incluyendo el voto favorable de al menos la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. No hay garantía alguna de que estas políticas y procedimientos serán adecuados para tratar todos los conflictos de interés que puedan surgir.

Podríamos incumplir con contratos celebrados debido a conflictos de interés con algunos de nuestros miembros del Comité Técnico.

Los señores Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Elías Sacal Micha, Max El-Mann Arazi y Abude Attié Dayán, todos ellos miembros propietarios de nuestro Comité Técnico, tienen intereses en las propiedades que adquirimos en las Transacciones de Formación y formalizaron Convenios de Adhesión y otros contratos de enajenación con nosotros en relación con estas adquisiciones conforme a los cuales recibieron como contraprestación por su aportación CBFIs o efectivo, según corresponda. Además,

algunas de estas personas son socios o funcionarios del Administrador del Fideicomiso, de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. En relación con nuestra Oferta Inicial a principios de 2011 y nuestras transacciones de formación, formalizamos el Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C., el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso y el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor conforme a los cuales les pagamos los correspondientes honorarios. Los términos de los Convenios de Adhesión y otros convenios de enajenación conforme a los cuales adquirimos las propiedades que conforman nuestra Cartera así como los términos de los contratos de prestación de servicios mencionados anteriormente, fueron negociados entre Personas Relacionadas y podríamos no ejercer total o parcialmente nuestros derechos conforme a estos contratos debido a nuestro deseo de mantener una relación con nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso, F2 Services, S.C. y con ciertos miembros de nuestro Comité Técnico que son socios de las sociedades con las cuales hemos celebrado dichos contratos, dado su conocimiento y experiencia en nuestro negocio, sus relaciones con nuestros clientes y la tenencia significativa de CBFIs.

El Contrato de Administración, el Contrato de Servicios de Representación y el Contrato de Asesoría en Planeación, fueron negociados con Personas Relacionadas y sus términos pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no afiliados.

Algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos o socios o accionistas del Administrador del Fideicomiso, el Asesor o de las Empresas de Servicios de Representación. El Contrato de Asesoría en Planeación celebrado con el Asesor, el Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. y el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo los honorarios pagaderos, pueden no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceros no relacionados.

VI. Riesgos Relacionados a nuestra Organización y Estructura

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no un fideicomiso de garantía

Nuestro Fideicomiso es un fideicomiso emisor de valores y no es un fideicomiso de garantía por lo que nuestros Tenedores de CBFIs adquieren, mediante la adquisición de nuestros CBFIs, el derecho a recibir Distribuciones en términos del Fideicomiso. Por lo anterior, no existe garantía alguna de que nuestros Tenedores recibirán el pago de Distribuciones y las mismas dependen de nuestra capacidad para recibir flujos derivados de la inversión en bienes raíces.

El régimen fiscal aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando, está sujeto a modificaciones y no puede haber ninguna garantía de que las leyes y reglamentos referentes a las FIBRAS y cualquier interpretación relacionada, no cambiarán en una forma tal que nos afecte adversamente.

El régimen fiscal existente aplicable a las FIBRAS ha estado evolucionando y no puede haber ninguna garantía de que la legislación aplicable a las FIBRAS no será modificada en el futuro, o que las autoridades fiscales competentes emitan normas más específicas o diferentes con respecto a los requisitos para calificar como FIBRA, o que no cambiarán en una forma tal que afecte adversamente nuestras operaciones. En la

medida en que las autoridades fiscales competentes proporcionen normas más específicas o cambien los requisitos para calificar como FIBRA, se nos podría exigir ajustar nuestra estrategia de operaciones para ajustarnos a dichas modificaciones. Cualquier ley o regulación nueva o cambio a la legislación existente podría inhibir nuestra capacidad para continuar con nuestro negocio. Si fuéramos incapaces de mantener nuestro régimen como una FIBRA, entre otras cosas se nos podría requerir cambiar la manera en la cual realizamos nuestras operaciones, nuestros resultados de operación o nuestro negocio lo que podría afectarnos adversamente.

En la medida en que el régimen fiscal aplicable a la FIBRA sea modificado, dichos cambios podrán hacer imposible calificar como FIBRA.

Los impuestos relacionados con nuestras propiedades podrían incrementarse por cambios en la Legislación Aplicable

Inclusive si seguimos calificando como FIBRA para efectos fiscales en México, estamos obligados al pago de impuestos federales y locales relacionados con nuestras propiedades. Dichos impuestos podrían incrementar en el futuro por diversas razones ajenas a nosotros, por ello, el monto de impuestos que pagamos ahora podría diferir sustancialmente en el futuro. Si estos impuestos se incrementan, nuestros resultados de operación, condición financiera, flujo de efectivo y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones u obligaciones bajo los CBs podría verse afectada adversamente.

Las consecuencias fiscales para cualquier persona que haya aportado o vaya a aportar alguna o varias Propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, que resulten de la enajenación de las Propiedades que éstos hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso, pueden hacer que sus intereses difieran de los intereses de otros Tenedores.

Cualquier persona (incluyendo los Fideicomitentes Adherentes) que haya contribuido o vaya a contribuir propiedades al Patrimonio del Fideicomiso, pueden tener consecuencias fiscales derivadas de la enajenación de los Activos que hayan aportado al Patrimonio del Fideicomiso. El ISR que se generó con la aportación de dichas propiedades a la FIBRA fue diferido inicialmente, pero para el caso del ISR, eventualmente debe pagarse por los propietarios de dichas propiedades en caso de que ocurra cualquiera de los siguientes eventos: (i) la FIBRA enajene el Inmueble Aportado; o (ii) el Fideicomitente Adherente enajene los CBFIs que le fueron entregados por la aportación del Bien Inmueble de su propiedad. En consecuencia, podrían generarse diferentes objetivos con respecto al precio apropiado, a la oportunidad y a otros términos materiales de cualquier venta de estas propiedades y por lo tanto dichos propietarios podrían ejercer su influencia sobre nuestros negocios al intentar demorar, aplazar o evitar una transacción que de otra forma podría ser en los mejores intereses de los Tenedores.

Los directivos de nuestro Asesor, quienes también son directivos en el Administrador del Fideicomiso, tienen intereses de negocios e inversiones externos, lo que potencialmente podría distraer su tiempo y atención de nosotros.

Los miembros del equipo de administración de nuestro Asesor, quienes también son directivos en el Administrador del Fideicomiso, tienen intereses en negocios diferentes a los nuestros, incluyendo obligaciones de administración relacionadas con ciertas entidades que no están aportando o no han sido adquiridas por nosotros. La presencia de intereses en negocios externos puede presentar un conflicto, puesto que ellos podrían distraerse, como directivos del equipo de administración de nuestro Asesor; de dedicar tiempo y atención a nuestros negocios y asuntos y, como resultado, nuestro negocio podría verse perjudicado.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a través del Fideicomiso de Control tienen influencia significativa sobre nuestros asuntos lo que podría generar potenciales conflictos de interés con los Tenedores.

El Fideicomiso de Control está controlado por un comité técnico, el cual está integrado por Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abude Attié Dayán y Max El-Mann Arazi. De conformidad con los términos del Fideicomiso, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a través del Fideicomiso de Control, tienen la facultad de designar a la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico mientras mantengan la titularidad del 15% (quince por ciento) o más de los CBFIs en circulación.

La capacidad de los Fideicomitentes Adherentes para vender sus CBFIs y la especulación sobre estas ventas posibles puede afectar adversamente el precio de mercado de nuestros CBFIs.

Los directivos de nuestro Asesor, los miembros de nuestro Comité Técnico, así como los integrantes de la Familia El-Mann y de la Familia Attié, de tiempo en tiempo, han acordado periodos de restricción de enajenación de los CBFIs de los cuales son propietarios o cualquier valor convertible en o intercambiable por CBFIs y es probable que lo hagan en el futuro. En tanto que estos individuos continúen representando una propiedad significativa en nosotros, la liquidez y el precio de nuestros CBFIs puede verse afectados adversamente. Además, la especulación por la prensa, analistas del mercado de valores, Tenedores u otros con respecto a su intención de deshacerse de sus CBFIs podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. En consecuencia, nuestros CBFIs podrían valer menos de lo que valdrían si estas personas no tuvieran una participación significativa en nosotros.

Nuestro Comité Técnico puede cambiar algunas de nuestras políticas sin la aprobación de los Tenedores.

Dentro de los parámetros establecidos en nuestro Fideicomiso, nuestras políticas de distribución, y nuestras políticas con respecto a otras actividades, incluyendo crecimiento, capitalización y operaciones, son determinadas por nuestro Comité Técnico. En ciertas circunstancias, estas políticas pueden ser modificadas o revisadas en cualquier momento a elección de nuestro Comité Técnico sin la aprobación de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. El cambio en estas políticas podría afectar adversamente nuestro negocio, condición

financiera, resultados de operación y flujo de efectivo, el precio de nuestros CBFIs y nuestra capacidad para efectuar Distribuciones a los Tenedores.

VII. Riesgos Relacionados con México

Las condiciones económicas, políticas y sociales pueden afectar adversamente nuestro negocio.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están localizados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo las condiciones generales de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentos, impuestos y reglamentación confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollos sociales y económicos en México. Muchos países de Latinoamérica, incluyendo México, han sufrido significativas crisis económicas, políticas y sociales en el pasado, y estos eventos pueden ocurrir de nuevo en el futuro. La inestabilidad en la región ha sido producida por muchos factores diferentes, incluyendo:

- influencia gubernamental significativa sobre la economía local;
- fluctuaciones sustanciales en el crecimiento económico;
- altos niveles de inflación;
- cambios en los valores de la moneda;
- control de cambio o restricciones en la expatriación de ganancias;
- altas tasas de interés domésticas;
- control de salarios y de precios;
- cambios en políticas económicas o fiscales gubernamentales;
- imposición de barreras comerciales;
- cambios inesperados en la reglamentación; y
- inestabilidad política, social y económica general.

No podemos garantizar que el desarrollo futuro en el entorno económico, político o social mexicano, sobre el cual no tenemos control alguno, no tendrá un efecto material adverso en nuestro negocio, en los resultados de las operaciones, en la condición financiera, el precio de nuestros CBFIs o de que no afectarán negativamente nuestra capacidad de pago de nuestras obligaciones bajo los CBs o la entrega de Distribuciones.

El gobierno mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. Los cambios en las políticas gubernamentales mexicanas podrían afectar negativamente nuestro negocio, los resultados de nuestras operaciones y nuestra condición financiera.

El gobierno federal mexicano ha ejercido, y continúa ejerciendo, influencia significativa sobre la economía mexicana. En consecuencia, las acciones y políticas gubernamentales federales mexicanas con

respecto a la economía, a empresas estatales controladas por el estado, financiadas o con influencia gubernamental podrían tener un impacto significativo sobre entidades del sector privado en general y sobre nosotros en particular, y sobre las condiciones del mercado, precios y retornos en valores mexicanos. El gobierno mexicano en el pasado ha intervenido en la economía local y ocasionalmente ha efectuado cambios significativos en las políticas y reglamentos, lo que podrá suceder en el futuro. Estas acciones para controlar la inflación y otras reglamentaciones y políticas han involucrado, entre otras medidas, aumentos en tasas de interés, cambios en políticas fiscales, controles de precios, devaluaciones de la moneda, controles de capital, límites a importaciones y otras acciones. Nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y Distribuciones se pueden ver afectados negativamente por los cambios en las políticas o reglamentaciones gubernamentales que involucren o afecten el Patrimonio del Fideicomiso, nuestra administración, nuestras operaciones y nuestro régimen impositivo. No podemos garantizar que los cambios en las políticas gubernamentales federales no afectarán negativamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La legislación fiscal en México está sujeta a cambios constantes y no podemos garantizar que el gobierno mexicano no realice cambios a ésta o a cualquiera de sus políticas existentes en el ámbito político, social, económico u otro, cuyos cambios puedan tener un efecto material adverso sobre el precio de nuestros CBFIs, nuestro negocio, resultados de operación o condición financiera y que ello nos afecte adversamente nuestra capacidad para efectuar Distribuciones o cumplir con nuestras obligaciones bajo los CBs.

Las condiciones económicas adversas en México pueden afectar negativamente nuestra posición financiera y resultados de operación.

Nuestros resultados de operación dependen de las condiciones económicas en México, caracterizadas por tipos de cambio inestables, alto nivel de inflación, altas tasas de interés, contracción económica, reducción de flujo de capital internacional, reducción de liquidez en el sector bancario, altas tasas de desempleo y confianza reducida del inversionista, entre otras. Como resultado, nuestro negocio, posición financiera y resultados de operación pueden ser afectados adversamente por las condiciones generales de la economía, inestabilidad de precios, inflación, tasas de interés, reglamentaciones, cargas fiscales, inestabilidad social y otros desarrollos políticos, sociales y económicos en el país, sobre los cuales no tenemos ningún control.

En el pasado, México ha experimentado periodos prolongados de debilidad económica y periodos desiguales de crecimiento. El producto interno bruto o PIB disminuyó en 0.1% en 2019 y disminuyó 8.5% en 2020, la mayor contracción desde 1932. El 3 de marzo de 2021, el Banco de México declaró que se espera que el PIB se expanda 4.8% en 2021. Este escenario está sujeto a la recuperación parcial de la economía estadounidense, el mejor desempeño de empresas públicas como Pemex y la exitosa implementación del plan de vacunación en México.

No podemos asegurar que estas estimaciones y pronósticos sean precisos, que las condiciones económicas débiles no regresarán o que estas condiciones no tendrán un efecto material adverso en nuestro negocio, posición financiera o en los resultados de la operación.

Las disminuciones en la tasa de crecimiento de las economías locales en donde están localizadas nuestras Propiedades, periodos de crecimiento negativo y/o aumentos en inflación o tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en la demanda por parte de nuestros arrendatarios respecto a nuestras Propiedades. Debido a que un gran porcentaje de nuestros costos y gastos es fijo, podemos no ser capaces de reducir costos y gastos al ocurrir cualquiera de estos eventos, y nuestros márgenes de ganancia pueden reducirse como resultado de ello.

Las fluctuaciones en el valor del Peso contra el Dólar pueden tener un efecto adverso sobre nuestra posición financiera y resultados de operación.

Debido a que sustancialmente todos nuestros ingresos están actualmente y continuarán estando denominados en Pesos y una parte de nuestro endeudamiento futuro puede estar denominado en Dólares, si el valor del Peso disminuye contra el Dólar, nuestro costo de financiamiento puede aumentar. Asimismo, la devaluación o depreciación del Peso podría aumentar en términos de Pesos la cantidad de nuestras responsabilidades denominadas en moneda extranjera, afectando negativamente nuestros resultados de operación. No está claro cuál será el tipo de cambio en los próximos meses. Generalmente no celebramos contratos de cobertura para mitigar el riesgo de fluctuaciones de tipo de cambio que resulten de nuestra deuda en Dólares. El Peso actualmente está sujeto a fluctuaciones significativas frente al Dólar y podría continuar así en el futuro.

Las fluctuaciones en tipos de cambio pueden afectar adversamente nuestra capacidad para adquirir activos denominados en otras monedas y también puede afectar adversamente el desempeño de las inversiones en estos activos. Dado que los activos se pueden comprar con Pesos y los ingresos pueden ser pagaderos en Pesos, el valor de estos activos en Dólares puede ser afectado favorablemente o desfavorablemente por cambios en los tipos de cambio, costos de conversión y reglamentaciones de control de cambio. Por lo tanto, el monto de nuestras Distribuciones de Efectivo, así como también el valor denominado en Dólares de nuestras inversiones, pudiera afectarse adversamente como consecuencia de reducciones en el valor del Peso con relación al Dólar.

Las devaluaciones o depreciaciones severas del Peso también pueden dar como resultado la interrupción de los mercados de cambio de divisas internacionales. Esto puede limitar nuestra capacidad para transferir o para convertir Pesos en Dólares y en otras monedas, por ejemplo, para el propósito de hacer pagos oportunos de interés y capital de nuestros valores, y de cualquier deuda denominada en Dólares en la que podamos incurrir en el futuro, y puede tener un efecto adverso en nuestra posición financiera, resultados de operación y flujos de caja en periodos futuros, por ejemplo, aumentando en términos de Pesos la cantidad de nuestras obligaciones denominadas en moneda extranjera y la tasa de mora entre nuestros prestamistas. Si bien el gobierno mexicano no restringe actualmente el derecho o la capacidad de los mexicanos o de personas o entidades extranjeras de convertir Pesos en Dólares o de transferir otras monedas fuera de México, y por muchos años no lo ha hecho, el gobierno mexicano podría instituir políticas restrictivas de

control de cambio en el futuro. El efecto de cualquier medida de control de cambio adoptada por el gobierno mexicano sobre la economía mexicana no se puede predecir.

Podemos incurrir en pérdidas debido a los arrendamientos denominados en Dólares.

Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente el 74% de nuestros Contratos de Arrendamiento, en términos de RFA, estaban denominados en Pesos y aproximadamente el 26% de nuestros Contratos de Arrendamiento, estaban denominados en Dólares. No tenemos la seguridad de recibir pagos en Dólares de las cantidades que nuestros deudores nos deban en Dólares porque, según la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, las obligaciones de hacer pagos a cualquier compañía o individuo mexicano o extranjero en México en una moneda extranjera, ya sea por acuerdo o por cumplimiento de una sentencia, puede ser cumplida en Pesos al tipo de cambio para Pesos vigente al momento y en el lugar del pago, determinado por el Banco de México y publicado en la Diario Oficial de la Federación en el día de pago. En consecuencia, conforme a la Ley Monetaria de los Estados Unidos Mexicanos, podemos ser obligados a aceptar pagos por obligaciones denominadas en Dólares, en Pesos.

Desarrollos en otros países podrían afectar la economía mexicana, el valor de mercado de nuestros valores o nuestros resultados de operación

La economía mexicana y el valor de mercado de empresas mexicanas podrían, en distinto grado, verse afectadas por condiciones económicas y de mercado de otros países emergentes y los Estados Unidos de América. A pesar de que dichas condiciones podrían diferir significativamente a las condiciones de México, las reacciones de los inversionistas al desarrollo de otros países podrían tener un efecto adverso en nuestro negocio, resultados de operación y condición financiera.

Somos un fideicomiso mexicano y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Por lo tanto, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México y para la industria inmobiliaria en México.

Estamos organizados en México y todos nuestros activos y operaciones están ubicados en México. Como resultado, estamos sujetos a riesgos políticos, económicos, legales y reglamentarios específicos para México, incluyendo la condición general de la industria inmobiliaria en México, y de la economía mexicana, la devaluación del Peso en comparación con el Dólar, la inflación mexicana, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico en México.

La inflación en México, junto con medidas gubernamentales para el control de la inflación, podría tener un efecto adverso en nuestras inversiones.

Los altos índices de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera y resultados de operación. La tasa anual de inflación, determinada con base en los cambios al Índice Nacional

de Precios al Consumidor o INPC, fue de 3.4% para 2016, 6.8% para 2017, 4.8% para 2018, 2.8% para 2019, 3.1% para 2020 y ha sido proyectada para ubicarse en un rango de entre 3.6% a 4.0% en 2021, sin embargo, el estimado para 2021 fue publicado el 2 de febrero de 2021. Un cambio adverso en la economía mexicana podría tener un impacto negativo en la estabilidad de precios y podría resultar en una mayor inflación que sus principales socios comerciales. Altas tasas de inflación pueden afectar adversamente nuestro negocio y nuestros resultados de operación. Si México experimenta nuevamente un alto nivel de inflación en el futuro, podemos no ser capaces de ajustar los precios que cobramos a nuestros arrendatarios para compensar sus efectos negativos.

Los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos comúnmente están vinculados a la inflación. Para los arrendamientos denominados en Pesos, el aumento usualmente se basa en los aumentos reflejados en el Índice de Precios al Consumidor oficial mexicano, el cual se basa en el aumento de ciertos elementos predeterminados incluidos en el índice, los cuales son limitados y principalmente se refieren a artículos requeridos para cubrir las necesidades básicas de una familia, muchos de los cuales están subsidiados o controlados por el gobierno. Como resultado de lo anterior, este índice pudiera no reflejar con exactitud la inflación real. Adicionalmente, los aumentos en los niveles de Renta para nuestros Activos son anualizados y por lo tanto los ajustes de Renta por inflación pueden no tener efecto sino hasta el año siguiente. En consecuencia, los ajustes en la Renta basados en la inflación mexicana pueden ser diferidos y pueden no coincidir con la inflación real. Los aumentos en la Renta bajo nuestros arrendamientos denominados en Dólares usualmente se establecen con relación a la inflación en los Estados Unidos de América, la cual tradicionalmente ha sido menor que la inflación mexicana y por lo consecuencia podría ser insuficiente para cubrir el aumento real en los costos.

Las condiciones políticas en México pueden tener un efecto adverso en nuestro negocio, nuestras operaciones y condición financiera.

Los eventos políticos en México pueden afectar significativamente la política económica mexicana, y, en consecuencia, nuestras operaciones. Los desacuerdos políticos entre los poderes ejecutivo y legislativo podrían impedir la implementación oportuna de reformas políticas y económicas, lo que a su vez podría tener un efecto material adverso en la política económica mexicana y en nuestro negocio. También es posible que la incertidumbre política pueda afectar adversamente la situación económica de México.

Adicionalmente, deberá considerarse que los eventos políticos en México pueden afectar materialmente las condiciones de mercado, incluyendo la paridad del Peso frente a otras monedas, la condición general de la industria inmobiliaria en México y de la economía mexicana, la inflación, las tasas de interés, reglamentación, impuestos y reglamentos confiscatorios, expropiación, inestabilidad social y política, desarrollo social y económico, todo lo cual puede impactar directamente a nuestras operaciones. No podemos asegurar que los acontecimientos políticos en México, sobre los cuales no tenemos control, no tendrán efecto adverso en nuestro negocio, situación financiera o resultados de operación.

México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal lo que podría afectar nuestras operaciones y condición financiera.

En los últimos años, México ha experimentado un período de incremento en la actividad criminal como consecuencia principalmente del crimen organizado. Estas actividades, su posible incremento y la violencia asociada a las mismas, podría tener un impacto negativo en el ambiente de nuestro negocio en ciertos lugares en los que operamos y por lo tanto nuestra condición financiera y resultados de operación se podrían ver afectados adversamente.

[La relación entre México y los Estados Unidos de América podría haberse cambiado adversamente después de las últimas elecciones presidenciales en los Estados Unidos de América y, cualquier cambio futuro en dicha relación, podría tener un efecto material adverso en la economía mexicana y consecuentemente en nosotros.

La economía mexicana y el valor de mercado de los valores emitidos por emisoras mexicanas, siempre se han visto afectados por las condiciones económicas, de mercado y políticas de los Estados Unidos de América y por la relación económica entre México y los Estados Unidos de América. Asimismo, las condiciones económicas en México se encuentran altamente relacionadas con las condiciones económicas en los Estados Unidos de América, como resultado de los acuerdos comerciales y el alto nivel de actividad económica entre los dos países.

Desde su elección, el expresidente de los Estados Unidos de América, Donald J. Trump, implementó e impulsó diversas revisiones sustanciales a las políticas comerciales y fiscales de los Estados Unidos de América, incluida la renegociación o terminación de ciertos acuerdos comerciales tales como el Tratado de Libre Comercio de América del Norte o TLCAN, amenazando con adoptar y mantener impuestos fronterizos, cierres de fronteras y aranceles sobre todos o ciertos bienes importados desde México a los Estados Unidos de América.

En tal contexto se llevó a cabo la negociación del Tratado entre México, Estados Unidos y Canadá (el TMEC, o USMCA por sus siglas en inglés) el cual se firmó en diciembre del 2019 y entró en vigor el 1 de julio de 2020, dejando sin efectos las reglas comerciales que durante más de 25 años impuso el TLCAN.

Con el nuevo TMEC se mantienen sin mayores cambios la parte substancial de las reglas que definen el acceso de bienes y servicios a los mercados de los tres países existentes bajo TLCAN, manteniendo así un importante grado de certeza y continuidad en nuestra relación comercial. Por otro lado y de manera importante se actualizan y mejoran secciones del tratado tales como los requisitos de mayor contenido nacional y mejores salarios en sector exportador automotriz; se solucionan los impedimentos para establecer paneles binacionales para la solución de controversias; se establecen requisitos comunes mínimos para el comercio electrónico y una mayor protección para los derechos de propiedad intelectual en las redes y en nuevas tecnologías; se incorporan al tratado obligaciones ambientales y laborales relacionadas con el comercio y se reitera la protección a las inversiones extranjeras.

En un contexto internacional donde el protagonismo de la Organización Mundial del Comercio sigue en duda, el TMEC tomará mayor relevancia como el marco regulatorio bajo el cual se analice nuestra relación comercial bilateral. La nueva administración de los Estados Unidos bajo el Presidente Biden, designó recientemente a Katherine Tai como la titular del *United States Representative* o USTR, quien estará encargada de vigilar el cumplimiento de nuestros compromisos internacionales bajo el TMEC, y en específico bajo el capítulo laboral del cual la nueva representante dio seguimiento puntual en el Congreso de ese país. El capítulo laboral del TMEC impone importantes obligaciones para México relacionadas con la libertad sindical y la eficiente representación colectiva de los trabajadores, lo que de no concretarse podría resultar en litigios internacionales que restrinjan las exportaciones de aquellos sectores en los que no se esté cumpliendo con una aplicación efectiva de la legislación laboral mexicana. De igual manera no se puede descartar el inicio de reclamos en contra de México por medidas en el sector energético que pudieran afectar a las inversiones estadounidenses que se recibieron a partir del 2014 con la apertura del sector a la inversión extranjera y que ahora parece querer revertirse por la actual administración mexicana.

Sin duda este tipo de situaciones podrían generar desconfianza en el mercado mexicano, pero el tratado permitiría contener este tipo de disputas dentro de un marco normativo sin que se afecten otros sectores y sin impacto alguno en el resto de nuestra relación comercial bilateral en tanto el tratado siga en vigor.

No puede garantizarse si en un futuro se implementarán alguna de las políticas, acciones o medidas propuestas por el gobierno de los Estados Unidos de América, ni cuáles serán los efectos de dichas políticas en la economía mexicana en su conjunto, o en nuestro negocio específicamente, puede ser. Tampoco puede garantizarse que el gobierno de los Estados Unidos de América no propondrá o implementará políticas, acciones o medidas, aún imprevistas, que podrían afectar la economía mexicana o podrían dar lugar a medidas de represalia por parte del gobierno de México. Cualquiera de estas circunstancias, podría afectar adversamente nuestro negocio, condición financiera, resultados de operación y prospectos, así como el precio de nuestros CBFIs.

Las altas tasas de interés en México podrían aumentar nuestros costos financieros.

A pesar que recientemente las tasas de interés de referencia han sido disminuidas por Banco de México, históricamente, México ha experimentado altas tasas de interés, reales y nominales. En consecuencia, si incurrimos en deuda denominada en Pesos en el futuro, ésta podría ser a elevadas tasas de interés.

Otros valores emitidos por el fideicomiso:

El Fideicomiso únicamente cuenta con CBFIs inscritos en el RNV y listados en la BMV, 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 y (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; así mismo, cuenta con CBs inscritos en el RNV y listados en la BMV, de conformidad con: (a) el programa de colocación autorizado por la CNBV mediante oficio 153/7708/2013 de fecha 9 de diciembre de 2013 a través del cual, otorgó la inscripción preventiva de CBs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-4.15-2013-016 y (b) el programa de colocación autorizado por la CNBV mediante oficio número 153/10791/2017 de fecha 2 de octubre de 2017, a través del cual otorgó la

inscripción preventiva de CBs en el RNV, conforme a la modalidad de programa de colocación, con el número de inscripción 2679-4.15-2017-023.

Como consecuencia de lo anterior y en observancia a la Legislación Aplicable, el Fideicomiso emite reportes trimestrales dentro de los 20 (veinte) Días Hábiles a la terminación de cada uno de los primeros trimestres del ejercicio y dentro de los 40 (cuarenta) Días Hábiles siguientes a la conclusión del cuarto trimestre, así como un reporte anual a más tardar el 30 de abril de cada año. Todos los reportes son publicados en el sitio de Internet de la BMV, conforme a las disposiciones legales aplicables.

Además de lo anterior, el Fideicomiso no emite ni está obligado a emitir ningún otro tipo de reporte para otros mercados de forma periódica y/o continua. Asimismo, ni el Fideicomitente ni los Fideicomitentes Adherentes cuentan con valores inscritos en el RNV, ni son fideicomitentes, en fideicomiso alguno emisor de valores registrados en el RNV.

Finalmente se informa que el Emisor ha entregado en forma completa y oportuna en los últimos 3 (tres) ejercicios los reportes que la legislación mexicana y extranjera les requieren sobre eventos relevantes e información periódica.

Desempeño de las Emisiones de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo con clave de pizarra FUNO 13, FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16, FUNO 16U, FUNO 17, FUNO 17-2 y FUNO 18

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8,500,000,031.90 de la siguiente manera: (i) FUNO 13, Ps. \$4,350,058,800.00 fueron colocados a una tasa variable de TIE más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); (ii) FUNO 13-2, Ps. \$2,000,000,000.00 fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023; y (iii) FUNO 13U, 425,700,000 UDIs (equivalentes al 31 de diciembre de 2013 a Ps. \$2,149,941,231.90) fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028.

El 4 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10,000,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$2,500,000,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 13 descrita en el párrafo anterior, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6,850,058,800.00; y (ii) FUNO 15, Ps. \$7,500,000,000.00 fueron colocados a una tasa de 6.99% con vencimiento al 23 de julio de 2025.

El 14 de abril de 2016, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4,500,000,000.00 de la siguiente manera: (i) la reapertura de la emisión FUNO 13-2 por un monto de Ps. \$1,120.9 millones, con vencimiento el 4 de diciembre de 2023, para quedar con un saldo de \$3,120.9 millones, a una tasa fija de 8.4%; (ii) la emisión FUNO 16U por un monto de 457,878,300 (cuatrocientos cincuenta y siete millones ochocientos setenta y ocho mil trescientos) UDIs, equivalente a aproximadamente Ps. \$2,495 millones a una tasa fija de 4.60% y con vencimiento al 1° de abril

de 2027; y (iii) la emisión FUNO 16 por un monto de Ps. \$883.75 millones a una tasa variable de TIIE + 0.65%, con vencimiento al 11 de abril de 2019 (emisión que fue pagada anticipadamente el 13 de abril de 2018).

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$7,100,000,000.00 de la siguiente manera: (i) FUNO 17 por un monto de Ps. \$1,000,000,000.00 a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027; y (ii) FUNO 17-2 por un monto de Ps. \$6,100,000,000.00 a una tasa variable de TIIE + 0.85%, con vencimiento al 5 de diciembre de 2022.

El 9 de abril de 2018, Fibra Uno llevó a cabo la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 17-2, por un monto de Ps. \$2,000,000,000.00 los cuales fueron colocados a una tasa de interés de TIIE más 85 puntos base con vencimiento el 5 de diciembre de 2022. Parte de los recursos de esta reapertura se utilizaron para pagar anticipadamente la emisión FUNO 16.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$9,200,000,000.00 de la siguiente manera: (i) Ps. \$3,799,600,000.00 fueron una reapertura de la emisión FUNO 17, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$4,799,600,000.00; y (ii) Ps. \$5,400,400,000.00 fueron colocados a una tasa de interés de TIIE más 83 puntos base con vencimiento el 25 de abril de 2023 (FUNO 18).

Las emisiones FUNO 13 (prepagada en su totalidad el 15 de diciembre de 2017), FUNO 13-2, FUNO 13U, FUNO 15, FUNO 16U, FUNO 16 (prepagada en su totalidad el 13 abril de 2018), FUNO 17, FUNO 17-2 y FUNO 18, cuentan con una amortización única al vencimiento, por lo que su saldo insoluto a la fecha del presente documento, es el mismo que en su fecha de emisión en su moneda de origen. A continuación se presenta el pago de intereses realizados por las emisiones mencionadas anteriormente al 31 de diciembre de 2020:

Intereses pagados 2020. *Cifras en Pesos.*

Intereses Pagados 2020 (cifras en Pesos)

Mes	FUNO 13-2	FUNO 13-U	FUNO 15	FUNO 16-U	FUNO 17	FUNO 17-2	FUNO 18	Total
Enero	-	-	265,037,500.00	-	-	54,306,000.00	36,122,675.56	355,466,175.56
Febrero	-	-	-	-	-	52,920,000.00	35,199,607.11	88,118,607.11
Marzo	-	-	-	-	-	103,950,000.00	69,095,117.78	173,045,117.78
Abril	-	-	-	69,245,646.02	-	47,943,000.00	31,638,358.22	149,027,004.24
Mayo	-	-	-	-	-	44,856,000.00	29,780,205.78	74,636,205.78
Junio	132,534,220.00	70,493,705.18	-	-	223,234,728.89	41,643,000.00	27,680,050.22	495,585,705.29
Julio	-	-	265,037,500.00	-	-	41,013,000.00	27,260,019.11	333,310,519.11
Agosto	-	-	-	-	-	38,304,000.00	25,453,685.33	63,757,685.33
Septiembre	-	-	-	-	-	37,674,000.00	23,647,751.56	61,321,751.56
Octubre	-	-	-	69,801,940.66	-	35,280,000.00	23,437,736.00	128,519,676.66
Noviembre	-	-	-	-	-	33,957,000.00	22,555,670.67	56,512,670.67
Diciembre	132,534,220.00	72,335,345.31	-	-	223,234,728.89	33,768,000.00	22,387,658.22	484,259,952.42
Total	265,068,440	142,829,051	530,075,000	139,047,587	446,469,458	595,614,000	374,457,736	2,463,561,272

Desempeño de las Emisiones de Senior Notes

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes con vencimiento en 15 de diciembre de 2024 por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%; y (ii) Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2044 por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95%.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2026 por un monto de EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%.

El 8 de junio de 2016, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 6.95% y con vencimiento al 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

El 28 de junio de 2019, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030; y (ii) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050.

El 20 de julio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$650,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$775,000,000.00 (setecientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$875,000,000.00 (ochocientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

Al 31 de diciembre de 2020, el monto agregado total de todos los Senior Notes emitidos era de EUA \$3.4 (mil millones de Dólares).

A continuación se presenta el pago de intereses realizados al 31 de diciembre de 2020, por las emisiones Senior Notes con vencimiento al 2024, Senior notes con vencimiento al 2026, Senior Notes con vencimiento al 2044 y Senior Notes con vencimiento al 2030 y Senior Notes con vencimiento al 2050:

Intereses pagados 2020. *Cifras en Pesos* ⁽¹⁾

Intereses Pagados 2020 (cifras en Pesos) ⁽¹⁾

Mes	Senior Notes 2024	Senior Notes 2026	Senior Notes 2030	Senior Notes 2044	Senior Notes 2050	Total
Enero	-	246,557,062.50	200,208,091.81	456,952,422.50	394,124,966.65	1,297,842,563.46
Febrero	-	-	-	-	-	-
Marzo	-	-	-	-	-	-
Abril	-	-	-	-	-	-
Mayo	-	-	-	-	-	-
Junio	364,336,875.00	-	-	-	-	364,336,875.00
Julio	-	291,016,687.50	215,917,752.82	539,350,927.50	425,050,659.00	1,471,336,026.82
Agosto	-	-	-	-	-	-
Septiembre	-	-	1,524,723.45	-	669,492.31	2,394,215.76
Octubre	-	-	-	-	-	-
Noviembre	-	-	-	-	-	-
Diciembre	313,979,400.00	-	-	-	-	313,979,400.00
Total	678,316,275	537,573,750	417,650,566	996,303,350	820,045,136	3,449,889,061

⁽¹⁾ Utilizando el tipo de cambio del día de pago. No incluye el pago de *withholding tax*.

Cambios significativos a los derechos de valores inscritos en el registro:

A la fecha del presente documento no se ha efectuado modificación significativa alguna a los derechos de cualquier valor del Emisor inscrito en el RNV.

Destino de los fondos, en su caso:

Durante el año 2020 no se realizó ninguna oferta pública de CBFIs. Los recursos obtenidos con motivo de las ofertas públicas de CBFIs fueron aplicados en su totalidad, por lo que no existe información adicional que reportar.

Documentos de carácter público:

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso, entregaremos al representante común respectivo, cualesquiera notificaciones de Asambleas de Tenedores de los valores que hemos emitido o que emitamos en el futuro, reportes y comunicaciones que generalmente se ponen a disposición de los Tenedores de nuestros valores.

Los inversionistas que así lo deseen podrán consultar este documento, así como los documentos de carácter público que han sido o sean entregados a la CNBV y a la BMV como parte de la solicitud de inscripción de los CBFIs y de los CBs en el RNV y de su listado ante la BMV. Esta información se encuentra a disposición del público en el Centro de Información de la BMV, el cual se encuentra ubicado en el Centro Bursátil, Paseo de la Reforma número 255, Colonia Cuauhtémoc, 06500, Alcaldía Cuauhtémoc, Ciudad de México, así como en la página de Internet de la BMV en www.bmv.com.mx o en la página de Internet de la CNBV en www.gob.mx/cnbv.

A solicitud de cualquier inversionista se proporcionará copia de dicha información mediante escrito dirigido a la atención de Jorge Humberto Pigeon Solórzano, responsable del área de relaciones con inversionistas del Emisor, con domicilio en Antonio Dovalí Jaime No 70 Zedec Santa Fe, Ciudad de México, 01210 con número de teléfono (55) 4170 7070 o al correo investor@fibrauno.mx / jpigeon@fibrauno.mx. Nuestra oficina principal está situada en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Nuestro número de teléfono es (55) 4170 7070. Nuestra página de Internet es www.fibra-uno.com.

Cualquier Tenedor de CBFIs o Tenedor de CBs que compruebe su calidad de tenedor, con un estado de cuenta con antigüedad no mayor a 60 (sesenta) Días, emitido por una institución financiera, podrá solicitar al representante común respectivo, copia de cualquier información que éste haya recibido conforme al

Fideicomiso, para lo cual deberá dirigirse a las oficinas corporativas del Representante Común CB y/o del Representante Común CBFIs ubicadas en Cordillera de los Andes N° 265, Colonia Lomas de Chapultepec, Alcaldía Miguel Hidalgo, C.P. 11000, Ciudad de México, México, atención de Mónica Jiménez Labora Sarabia.

[421000-NBIS3] El fideicomiso

Historia y desarrollo del fideicomiso:

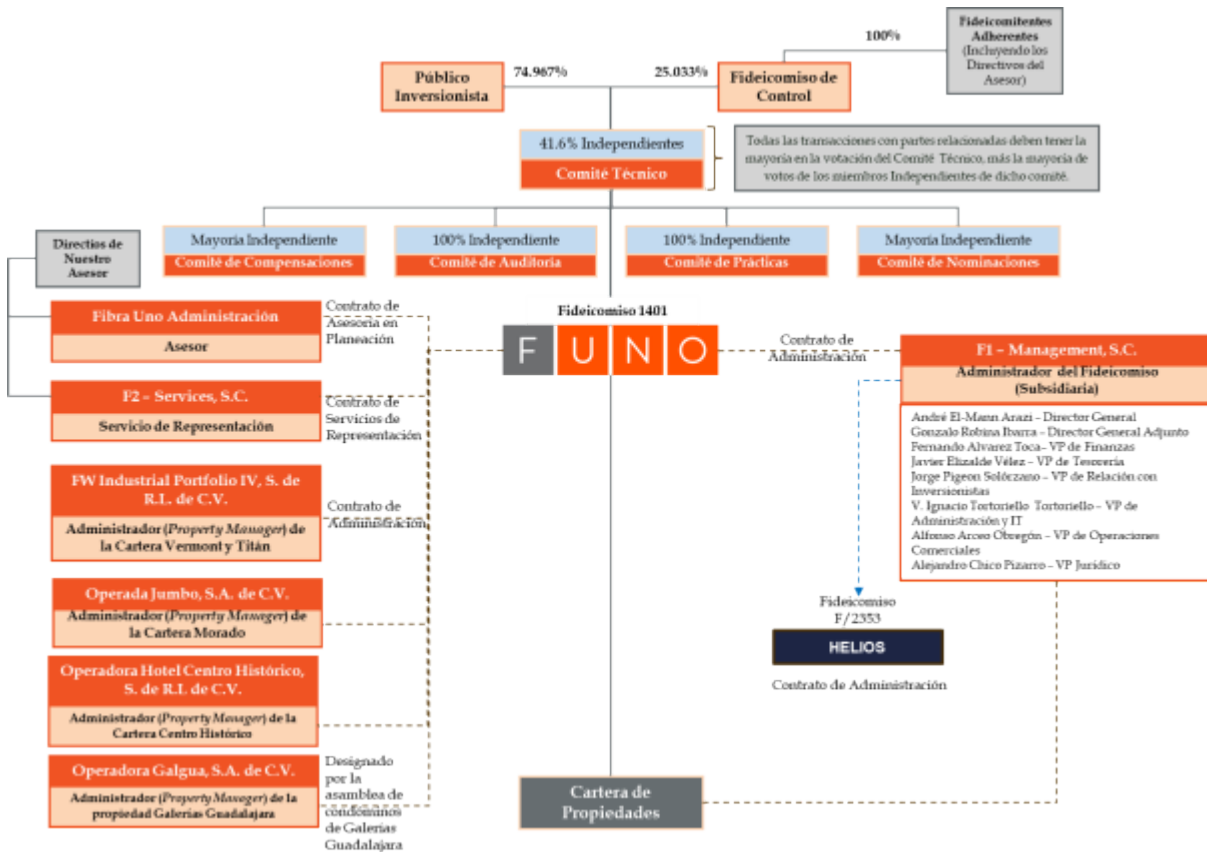
Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2020, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias 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 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.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la "Oferta Inicial"). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2020:



Descripción del negocio:

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 diciembre de 2020, 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 nuestra Cartera representa una de las 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.

Sectores inmobiliarios en los que el fideicomiso estará enfocado a invertir:

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 148 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.8 millones de metros cuadrados (26.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 90.9% en base al GLA.
- 192 operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.8 millones de metros cuadrados (54.0% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.3% en base al GLA.
- 100 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 78.6% en base al GLA.

- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

32.5%% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2020 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*). Asimismo, 4.2% del GLA total del portafolio industrial cuenta con algún tipo de certificación LEED.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2020 (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾ La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m² de GLA.

⁽⁴⁾ RFA de nuestro portafolio estabilizado, excluye propiedades de nuestro portafolio In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m² de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
------	--------------------	--------------------	--------------------------------	----------------	-----------	--	----------------	---

Comercial ^(a)	330	346	3,294,654	38.2%	94.8%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ^(b)	115	116	4,117,666	47.8%	97.2%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ^(c)	91	97	1,202,404	14.0%	89.3%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.3%	15,645,187	100.0%	158.75

^(a) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

^(b) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

^(c) Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

^(d) El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020:

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado ⁽²⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,835	673,375	94%	CALIFORNIA	29	348,304	291,130	84%
GRIS	1	78,643	78,643	100%	ESPACIO AGUASCALIENTES	1	22,531	21,370	95%
BLANCO	1	44,473	42,803	96%	LA VIGA	1	78,166	58,459	75%
AZUL	23	124,416	118,563	95%	R15	5	330,944	272,143	90%
ROJO	219	173,884	142,565	82%	SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,877	20,861	87%	HOTEL CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
VERDE	1	117,786	117,786	100%	SAMARA	1	133,035	119,912	90%
MORADO	16	544,844	461,933	85%	KANSAS	12	370,115	328,933	89%
TORRE MAYOR	1	83,971	79,715	95%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%	OREGON	3	34,031	31,930	94%
G30	32	2,039,801	1,935,601	95%	ALASKA	6	124,164	100,762	81%
INDIVIDUALES INDUSTRIALES	2	77,695	77,695	100%	TURBO	19	553,675	502,620	91%
INDIVIDUALES	9	233,737	200,656	86%	APOLO II	16	236,865	227,020	96%
VERMONT	34	530,427	477,987	90%	FRIMAX	3	369,274	369,274	100%
APOLO	47	927,669	886,963	96%	TITAN	73	1,222,860	1,168,251	96%
P12	10	91,158	70,094	77%	INDIVIDUALES HERCULES	6	327,248	317,872	97%
MAINE	6	160,319	152,529	95%	MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
					Total	619	10,720,998	9,872,591	93.1%

⁽¹⁾ Número de propiedades.

⁽²⁾ Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Antea y Torre Diana.

⁽³⁾ Se excluyen los 112,349 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Patentes, licencias, marcas y otros contratos:

A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

Principales clientes:

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2020, 2019 y 2018:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) ⁽²⁾	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	1,426,206	7.3%	Tienda de Autoservicio	896,377	9.1%
Planteles Educativos	712,087	3.6%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Espacio de Co-working	557,729	2.8%	Institución Financiera	177,003	1.8%
Institución Financiera	473,600	2.4%	Restaurantes	168,545	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de consumo	155,342	1.6%
Grupo Hotelero	302,801	1.5%	Tienda de autoservicio	149,485	1.5%
Restaurantes	299,207	1.5%	Entretenimiento	140,644	1.4%
Entretenimiento	297,381	1.5%	Empresa de Logística	112,162	1.1%
Grupo Hotelero	242,400	1.2%	Manufacturera	110,883	1.1%
Estacionamiento	162,427	0.8%	Grupo Hotelero	110,381	1.1%
10 Clientes 2020	4,813,373	24.6%	10 Clientes 2020	2,351,349	23.8%

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, Portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,242,379	6.8%	Tienda de Autoservicio	877,766	9.4%
Planteles Educativos	585,349	3.2%	Planteles Educativos	256,161	2.8%
Espacio de Co-working	490,894	2.7%	Restaurantes	169,824	1.8%
Institución Financiera	465,202	2.6%	Bienes de consumo	169,223	1.8%
Entidad Gubernamental	339,537	1.9%	Institución Financiera	167,517	1.8%
Restaurantes	297,376	1.6%	Entretenimiento	134,832	1.5%
Entretenimiento	287,576	1.6%	Tienda de Autoservicio	132,977	1.5%
Estacionamiento	199,378	1.1%	Manufacturera	112,883	1.2%
Grupo Hotelero	198,067	1.1%	Empresa de Logística	111,242	1.2%
Bienes de Consumo	172,098	0.9%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
10 Clientes 2019	4,277,856	23.5%	10 Clientes 2019	2,238,467	24.1%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Banco	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%
Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
10 Clientes 2018	4,014,366	26.6%	10 Clientes 2018	2,111,371	26.8%

Legislación aplicable y régimen fiscal:

I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional "1" del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

1. Residentes en México
 - A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo

que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

2. Residentes en el Extranjero.

A continuación se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un "Tenedor No Residente"), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables

en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

II. Régimen fiscal aplicable a los CBs

A continuación, se mencionan los aspectos fiscales que deberán considerar quienes adquieran, mantengan o enajenen los CBs, en términos de lo dispuesto por la LISR como parte de la colocación de los CBs en la Bolsa Mexicana de Valores; no obstante, este análisis no podrá considerarse como una descripción exhaustiva de todas las implicaciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en los CBs.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 8 de la LISR, se consideran interés cualquiera que sea el nombre con que se les designe, a los rendimientos de créditos de cualquier clase. Se entiende que, entre otros, son intereses: los rendimientos de la deuda pública, de los bonos u obligaciones, incluyendo

descuentos, primas y premios; la ganancia en la enajenación de bonos, valores y otros títulos de crédito, siempre que sean de los que se colocan entre el gran público inversionista.

El artículo 62 de la Ley del Mercado de Valores establece que los certificados bursátiles son títulos de crédito que representan la participación individual de los tenedores en un crédito colectivo a cargo de personas morales, o alguno de los derechos a los que se refiere el artículo 63 de dicha ley respecto de un patrimonio afecto al fideicomiso.

De acuerdo con el artículo 63 de la Ley del Mercado de Valores, los certificados que se emitan al amparo de un fideicomiso serán denominados “certificados bursátiles fiduciarios” y dichos títulos podrán incorporar o representar a, entre otros, los derechos de recibir el pago de capital, intereses o cualquier otra cantidad.

Considerando lo anterior, en términos generales y como se señala más adelante, los rendimientos provenientes de los CBs, se consideran como un interés para efectos de la LISR.

Asimismo, para los efectos del artículo 8 de la LISR y conforme a la regla 3.1.12. de la Resolución Miscelánea Fiscal para 2021, se considera interés la ganancia en la enajenación de CBs colocados entre el gran público inversionista.

En este sentido, aquellos inversionistas que adquieran, mantengan o enajenen los CBs deberán determinar los efectos de acuerdo con su régimen fiscal aplicable y observar los supuestos en los que es procedente la retención respecto a los intereses pagados sobre los CBs, considerando que tanto los rendimientos que se devenguen como la ganancia que se obtengan por la enajenación de los certificados, tendrán el carácter de interés para efectos fiscales mexicanos.

A continuación, se señala de manera general una descripción de las principales consecuencias fiscales en materia de Impuesto sobre la Renta, de acuerdo con la legislación fiscal vigente en México, generadas con motivo de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBs. Sin embargo, la descripción en comento no debe considerarse como un análisis exhaustivo y completo de la totalidad de los alcances tributarios relevantes para que el inversionista tome una decisión al momento de invertir en CBs.

La siguiente descripción no constituye y no puede ser considerada como una opinión jurídica o fiscal emitida a favor de los inversionistas de los CBs, puesto que su único objetivo es proporcionar una descripción general de acuerdo con las disposiciones fiscales vigentes en México a la fecha del presente documento.

Tomando en consideración la generalidad de la presente descripción, el tratamiento fiscal planteado pudiera no resultar aplicable para ciertos inversionistas, por lo que se sugiere a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales las implicaciones de la adquisición, tenencia o enajenación de sus valores desde un punto de vista tributario mexicano.

Este apartado no analiza la totalidad de las implicaciones fiscales que pudieran resultar aplicables a los Tenedores de CBs.

1. Residentes en México

A. Pago de intereses y enajenación de CBs

De acuerdo con los artículos 54 y 135 de la LISR, las instituciones que componen el sistema financiero, entre las que se encuentran las casas de bolsa y las instituciones de crédito, que efectúen pagos por intereses a favor de personas físicas y morales residentes en México, deberán retener y enterar el impuesto sobre la renta aplicando al monto del capital que dé lugar al pago de intereses la tasa que anualmente establezca el Congreso de la Unión. La tasa aplicable para el ejercicio de 2020 fue del 1.45% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2020 y la tasa aplicable para el ejercicio de 2021 es del 0.97% de acuerdo con el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en ejercicios futuros.

Quedaran exceptuados de dicha retención los intereses que se paguen a, entre otros: i) las personas morales autorizadas para recibir donativos deducibles en términos de la LISR; ii) las sociedades de inversión especializadas en fondos para el retiro, a los fondos de pensiones o jubilaciones de personal complementarios a los que establece la Ley del Seguro Social y a las empresas de seguros de pensiones derivados de las leyes de seguridad social en la forma de rentas vitalicias o seguros de sobrevivencia conforme a dichas leyes, así como a las cuentas o canales de inversión que se implementen con motivo de los planes personales de retiro; iii) los fondos de pensiones o jubilaciones de personal y de primas de antigüedad; iv) sociedades de inversión en instrumentos de deuda que administren en forma exclusiva dichos fondos; v) fondos de ahorro y cajas de ahorro de trabajadores o a las personas morales constituidas únicamente con el objeto de administrar dichos fondos o cajas de ahorro.

En los casos de enajenación de los CBs, para efectos de la LISR la ganancia obtenida se considera como interés.

Por lo anterior, tratándose de enajenación de CBs las personas físicas y las morales residentes en México podrán estar sujetas a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando la tasa del 0.97% que establece el artículo 21 de la Ley de Ingresos de la Federación para 2021, sobre el monto de adquisición de los títulos que se enajenen, considerando el periodo de tenencia de los mismos. La tasa de retención referida es de vigencia anual, por lo que podría modificarse en el futuro.

B. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.

2. Residentes en el Extranjero

A continuación se muestra un resumen general de las principales implicaciones derivadas de la inversión en CBs por parte de un inversionista no residente en México para efectos fiscales, que no cuenta con un establecimiento permanente en el país, de conformidad con la LISR y demás disposiciones aplicables actualmente en vigor.

De acuerdo con la legislación fiscal mexicana, el concepto de residencia es altamente técnico; adicionalmente el carácter de residente puede ser adquirido a través de diversas circunstancias. Por lo anterior, cualquier determinación en cuanto a residencia de una persona física o moral debe tomarse considerando la situación particular de la misma.

En caso de que se considere que una persona física o moral tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente deberán estar sujetos al ISR en México.

Se debe tomar en consideración que los residentes en el extranjero que sean inversionistas de los CBs, pueden estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualquier consecuencia fiscal en jurisdicciones extranjeras deberá ser consultada con sus respectivos asesores fiscales.

Los ingresos que obtengan los Tenedores de CBs no residentes en México que tengan derecho a los beneficios previstos en los tratados internacionales en materia fiscal de los que México forma parte, podrán estar total o parcialmente exentos del pago del ISR en México. Así, los Tenedores de CBs residentes en el extranjero deberán consultar a sus propios asesores en materia fiscal a fin de evaluar la posibilidad de acogerse a los beneficios de los tratados a que haya lugar.

Las personas físicas y las morales que sean residentes en países con los que México ha celebrado convenios para evitar la doble tributación cuentan con la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que les sea aplicable, comprobando su residencia fiscal en el país de que se trate; para estos efectos, deberán designar un representante en México y dar aviso sobre dicha designación a las autoridades fiscales mexicanas; adicionalmente, deberán cumplir con los requisitos que impongan las disposiciones fiscales aplicables.

a. Pago de intereses y enajenación de CBs

De conformidad con los artículos 153 y 166, fracción II, inciso a) de la LISR, los intereses que perciban las personas físicas y las morales residentes en el extranjero estarán sujetos a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se determinará aplicando a los intereses que obtenga el contribuyente, sin deducción alguna, la tasa del 4.9%.

Asimismo, la ganancia obtenida por la enajenación de los CBs se considerará interés para efectos fiscales, y se encontrará sujeta a una retención por concepto de impuesto sobre la renta que se calculará aplicando la tasa referida en el párrafo anterior sobre el monto de dicha ganancia.

Los fondos de pensiones y jubilaciones constituidos en los términos de la legislación del país de que se trate, se encontrarán exentos del pago del impuesto sobre la renta en México por los intereses que perciban, siempre que dichos fondos sean los beneficiarios efectivos de tales ingresos y que estos últimos se encuentren exentos del impuesto sobre la renta en ese país.

b. Otros impuestos

No se pagará IVA por la enajenación de los CBs de acuerdo con lo establecido en el artículo 9 de la Ley del Impuesto al Valor Agregado al ser considerados como títulos de crédito, por lo que su enajenación está exenta de dicho tributo.


Recursos humanos:

La administración diaria de nuestro negocio la lleva a cabo el Administrador del Fideicomiso, quien contaba con 976 empleados al 31 de diciembre de 2020, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. El Administrador del Fideicomiso no tiene empleados sindicalizados.

Desempeño ambiental:

FUNO® asume el Capital Natural como una de sus responsabilidades principales y es a través del enfoque en la gestión sostenible que continuamos generando valor para nuestros grupos de interés, logrando diseñar proyectos y concretar inversiones que dotan de resiliencia a nuestras propiedades y conllevan a la reducción de nuestra huella ambiental.

La gestión del capital ambiental en FUNO® comprende cuatro dimensiones:

 Energía	 Agua	 Emisiones	 Residuos
<p>Aspecto material.</p> <p>Impacta en: entorno, costos y desempeño financiero de FUNO®.</p>	<p>Aspecto material.</p> <p>Impacta en: entorno, costos y riesgos hacia el exterior de FUNO®.</p>	<p>Aspecto material.</p> <p>Impacta en: entorno y riesgos hacia el exterior de FUNO®.</p>	<p>Aspecto relevante de la operación de nuestras propiedades.</p> <p>Impacta en: entorno, costos y riesgos hacia el exterior de FUNO®.</p>

Objetivos

Ámbito	Objetivo	Estrategia	Año objetivo
Energía	Reducir en 20% nuestra intensidad de energía	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir el consumo de energía. • Instalar tecnologías de alta eficiencia. • Comprar energía limpia. • Realizar remodelaciones para incrementar luz natural. • Generar energía en sitio. • Implementar el Procedimiento de Eficiencia Energética. 	2030
	Fomento del uso de energías limpias	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar servicios de movilidad (préstamos de bicicletas, rutas de transporte al metro). • Instalación de paneles solares en postes y techumbres de inmuebles. • Evaluar estrategias adicionales de generación de energía en sitio. 	2021

Agua	Reducir en 30% nuestra intensidad hídrica	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir el consumo mediante tecnologías de alta eficiencia. • Aumentar el tratamiento de aguas residuales. • Aumentar el reúso de agua tratada. • Aumentar la captación de agua pluvial. 	2030
Residuos	Cero basura	<ul style="list-style-type: none"> • Implementar estrategias basadas en un enfoque “True zero Waste”. • Separación de residuos. • Estrategias de revalorización. • Manejo adecuado de residuos peligrosos. • Alianzas con inquilinos. • Incorporación de proveedores certificados para la recolección y reciclaje de residuos sólidos. 	2030
Emisiones	Reducir en 20% nuestra intensidad de emisiones de GEI	<ul style="list-style-type: none"> • Reducir el consumo de energía eléctrica. • Instalación de tecnologías de alta eficiencia energética y generación de energía renovable en sitio. • Estrategia cero basura. • Reforestaciones y mantenimiento de áreas verdes. 	2030
Biodiversidad	Rehabilitar / reforestar / mantener 50 km de áreas verdes	<ul style="list-style-type: none"> • Adopción de áreas verdes. • Mantenimiento de camellones. • Reforestaciones anuales. 	2025
Certificaciones	Incrementar en 1 millón los m ² certificados	<ul style="list-style-type: none"> • Continuar con la valuación costo-beneficio de las certificaciones aplicables en cada propiedad. • Invertir en adaptaciones. 	2030

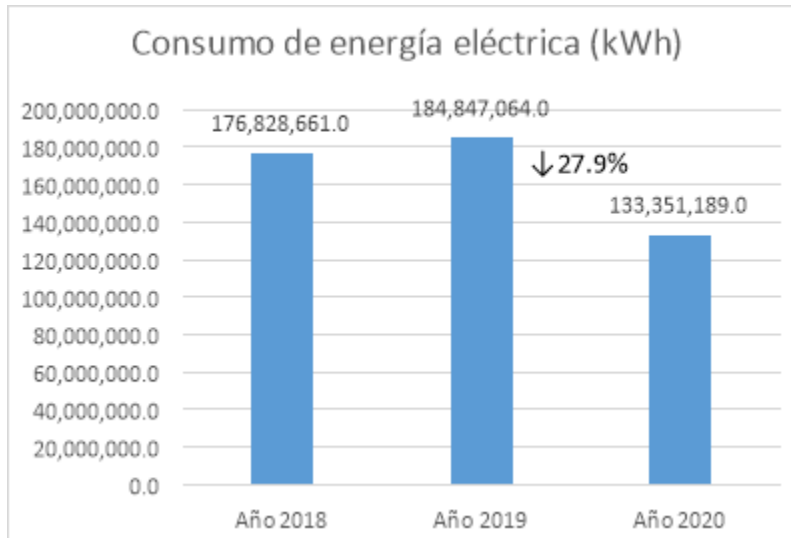
Gestión y eficiencia energética

GRI 302: 103-1, 103-2, 103-3

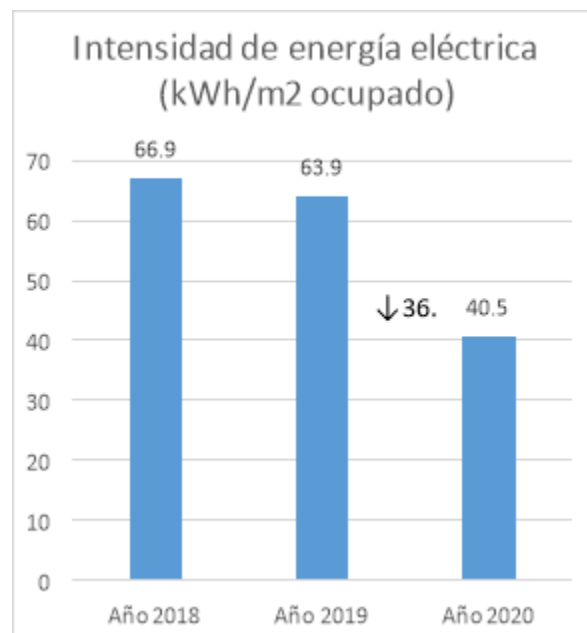
302-1, 302-2, 302-3, 302-4, 302-5

IF-RE-130a.2, IF-RE-130a.3, IF-RE-410a.3

Al contar con diversos tipos de inquilinos, los objetivos de cada uno son distintos, debido a la particularidad de sus necesidades. El reto para FUNO® es generar iniciativas escalables y replicables, analizando el beneficio potencial de las mejoras a realizar en los indicadores ambientales clave y, con base en ello, diseñar programas para obtener los resultados esperados.



Nota. En 2020, el consumo de energía eléctrica fue de 133,351,189.0 kWh, cantidad que corresponde a las propiedades sobre las que FUNO® tiene el control operacional. Adicionalmente, se contabilizaron 2,902,815.3 kWh de las propiedades gestionadas por un tercero.



Nota. La intensidad de energía eléctrica considera 124 propiedades de acuerdo con el compromiso de FUNO® referente a nuestro crédito revolvente sindicado vinculado a la sostenibilidad firmado con 11 entidades financieras.

36.6% de reducción en la intensidad de energía eléctrica vs 2019.

Las condiciones que han permitido la reducción en el consumo de energía son:

- Establecimiento de láminas translúcidas en naves industriales, lo que permite un mejor aprovechamiento de la luz natural.
- Filtros de armónicos y bancos de capacitores.
- Tecnología LED.
- Sistemas de monitoreo y automatización.

Nuestras prioridades para los siguientes años son la transición a energías limpias y la eficiencia en el consumo actual.

30% de ahorro en el consumo energético de los parques industriales operados por un tercero, derivado de las mejoras implementadas.

En cuanto a consumo de combustibles fósiles, los resultados fueron los siguientes:

Combustible	Inmuebles en los que FUNO® tiene control operacional (GJ)	Inmuebles gestionados por un tercero (GJ)
Diésel	638.7	2,207.8
Gas LP	298.7	
Gas natural	6,803.2	
Gasolina	4.8	6,296.8
Total	7,745.4	8,504.6

Nota. Durante 2020, fueron sólo 17 las propiedades que tuvieron consumo energético de combustibles, cuya superficie equivale a 636,998.34 m², es decir, al 5.9% del total de ABR y cuyos resultados se muestran en la tabla.

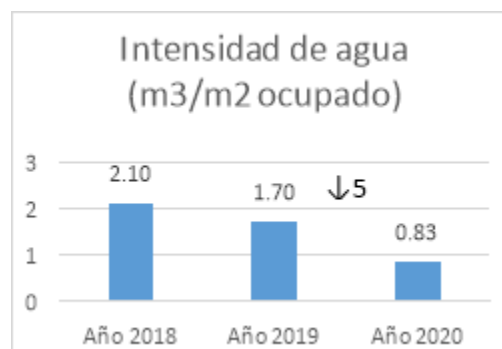
Gestión de recursos hídricos

GRI 303: 103-1, 103-2, 103-3

303-1, 303-2, 303-4, 303-5

IF-RE-140a.2, IF-RE-140a.4

En 2020 tuvimos un consumo de agua^u de 3,362,315.4 m³.



Nota. Para la intensidad hídrica de 2020, se consideran 134 propiedades.

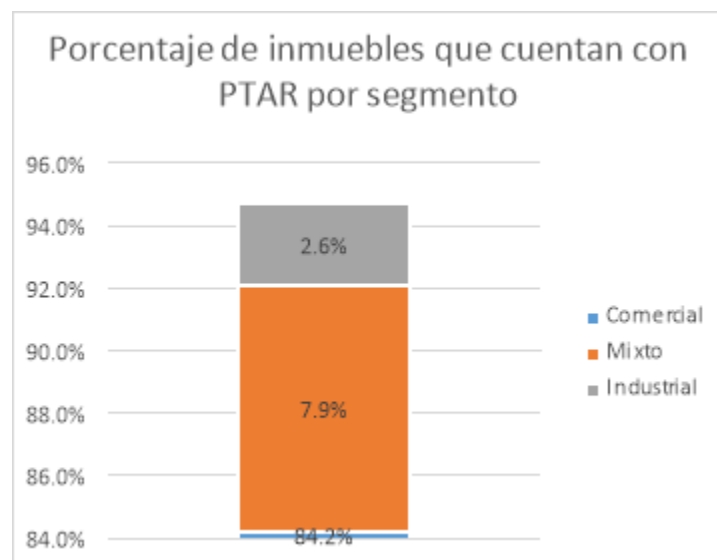
52.2% de reducción en la intensidad hídrica respecto al año anterior.

En 2019 realizamos la identificación de las propiedades en relación con las regiones de estrés hídrico²¹; 175 y 315 inmuebles se ubican cerca de zonas de muy alto y alto estrés hídrico, respectivamente.

Derivado de lo anterior, buscamos optimizar y reducir el consumo de agua potable mediante la eficiencia operativa; entre las iniciativas que nos han permitido avanzar en este propósito se encuentran:

- Campaña de concientización sobre el uso responsable de agua con inquilinos.
- Control diario de consumo de agua por inmueble, servicios e inquilinos a través de medidores de agua en locatarios y áreas comunes.
- Reducción de flujos y tiempos de apertura de agua en lavabos.
- Aprovechamiento de agua pluvial para riego de áreas verdes y sanitarios, así como de agua tratada para su reutilización en muebles sanitarios, fuentes, riego de áreas verdes, lavado de estacionamiento y patios exteriores.
- Sustitución de mingitorios por equipos secos en 10 propiedades.
- Instalación de válvulas eliminadoras o retenedoras de aire.

Una de nuestras principales fortalezas en la gestión de recursos hídricos es que contamos con plantas de tratamiento de aguas residuales (PTARs) en 38 propiedades.



Gestión de residuos

GRI 306: 103-1, 103-2, 103-3
306-1, 306-2, 306-3, 306-4, 306-5

En 2020, desarrollamos dos líneas estratégicas para la gestión de residuos:

Prueba piloto	Desarrollo de plan de gestión integral de
---------------	---

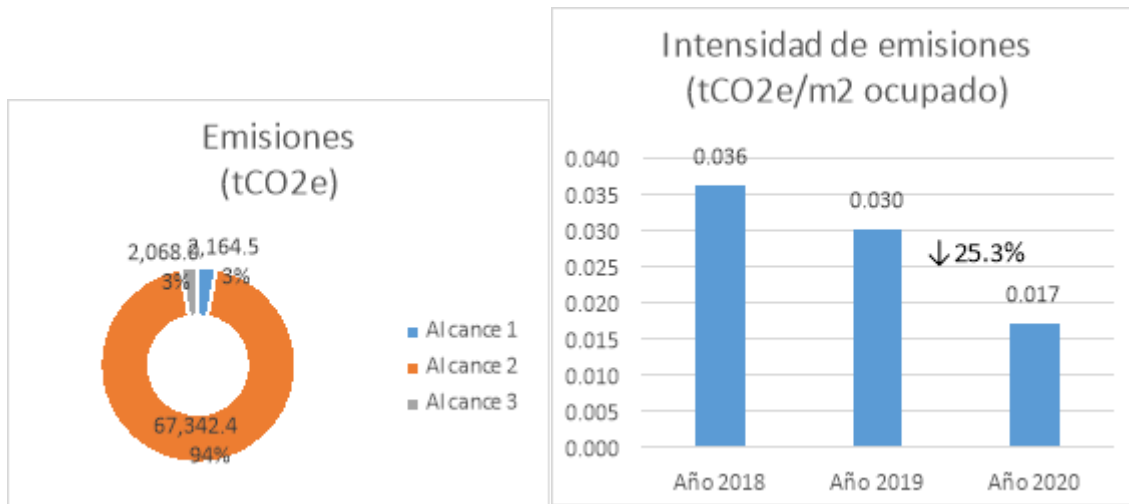
<p>En alianza con cuatro de nuestros principales inquilinos, realizamos una prueba piloto para la gestión de residuos sólidos urbanos en Portal San Ángel, en la Ciudad de México.</p> <p>Consistió en la realización de un diagnóstico con el proveedor especializado a fin de:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Identificar las categorías de residuos generados. • Mapear estrategias de valorización. <p>Los resultados permitieron desarrollar líneas de acción para:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Reorganizar y gestionar el almacén temporal de residuos, así como la separación y categorización adecuada de los mismos. • Empezar la comunicación con los inquilinos para implementar el plan de gestión. 	<p style="text-align: center;">residuos</p> <p>El plan de gestión integral de residuos de FUNO® se desarrolló con base en el enfoque <i>True Zero Waste</i> del <i>Green Building Certification Inc</i> y consiste en cinco etapas que abarcan desde el diagnóstico de la gestión de residuos en nuestras propiedades, hasta el cumplimiento del objetivo “Cero basura 2030”. Durante 2020, se llevó a cabo la implementación de las dos primeras etapas, las cuales consistieron en:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diagnóstico de: <ul style="list-style-type: none"> ○ Gestión y separación adecuada de residuos. ○ Frecuencia de recolección y cantidad de residuos generados. ○ Infraestructura del almacén temporal de residuos. ○ Estrategias de revalorización actuales. • Definición de la estrategia de adecuación de los almacenes temporales de residuos, incluyendo la implementación de señalética, a fin de separar y categorizar los residuos de manera adecuada. • Implementación de bitácora estándar de residuos para propiedades con el objetivo de optimizar la medición de los residuos generados.
--	---

Adicionalmente, en 2020 formalizamos la alianza con uno de los grupos cerveceros líderes en México para la revalorización de vidrio de grado alimenticio en tres de nuestras propiedades.

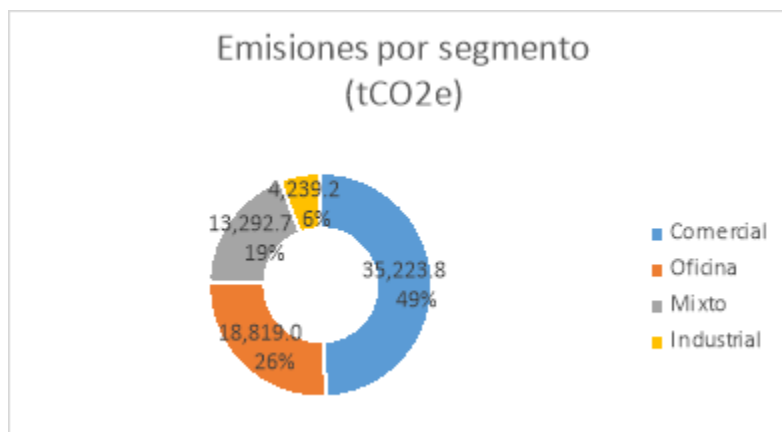
[Estrategia de cambio climático](#)

Nuestra huella de carbono

Con la finalidad de ser resilientes, continuamos midiendo nuestra huella de carbono. Así, en 2020 emitimos 71,574.8 tCO₂e, por concepto de los alcances 1, 2 y 3; reducción de 25.3% en relación con el año anterior.



25.3% de reducción en la intensidad de emisiones respecto al año anterior.



Para conocer más sobre la manera en que monitoreamos nuestras emisiones, visita la página: <https://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/eficiencia-operacional/emisiones-y-cambio-climatico#monitoreo>.

Análisis de vulnerabilidad ante riesgos relacionados con el cambio climático

GRI 305: 103-1, 103-2, 103-3

102-11, 201-2

IF-RE-130a.5, IF-RE-450a.1, IF-RE-450a.2

En enero de 2020 iniciamos la evaluación de riesgos físicos y vulnerabilidades de nuestras propiedades ante los efectos y riesgos de cambio climático. Esto representa un elemento crucial para poder adaptarnos a los distintos escenarios climáticos y, con ello, lograr una transición temprana hacia inmuebles resilientes. Nuestro análisis de riesgos relacionados con el cambio climático contempla tres etapas:

1.- Identificación de riesgos relacionados con el cambio climático

Esta etapa consistió en la identificación de riesgos de transición y físicos; estos últimos fueron analizados con base en el comportamiento de la temperatura y la precipitación ante dos periodos, Rutas de Concentración Representativas (RCP 4.5 y 8,5) y la vulnerabilidad actual de 534 propiedades ante riesgos físicos relacionados con el clima, obteniendo así los siguientes resultados:

- Ondas cálidas
- Ciclones tropicales
- Inundaciones
- Sequías
- Aumentos en el nivel del mar

2.- Impactos físicos, operacionales y financieros

Con base en la identificación de riesgos físicos, la mayor cantidad de propiedades vulnerables se ubica en un escenario en el que las emisiones de Gases de Efecto Invernadero continúan aumentando y la gran mayoría de las organizaciones mantienen un enfoque “*business as usual*”. Este escenario trae consigo implicaciones para las operaciones e infraestructura de nuestras propiedades, por consiguiente, los impactos físicos y operacionales se identificaron con base en los elementos clave para mantener la operación de nuestras propiedades, como lo son una adecuada infraestructura y el suministro de agua y energía. En este sentido:

- Impactos físicos y operacionales
- Impactos financieros

3.- Definición de estrategias para propiedades resilientes

En esta etapa se definen las estrategias de mitigación a los riesgos físicos y de transición identificados previamente.

En 2020, tuvieron lugar dos fenómenos climáticos que afectaron la Península de Yucatán: Huracán Delta y Huracán Zeta. Sin embargo, la robusta cultura de prevención que tenemos en FUNO®, la anticipación y la resiliencia fueron las fortalezas que nos permitieron actuar de manera inmediata y minimizar los impactos en la operación de nuestros inmuebles.

Entre las acciones que seguimos en las 24 horas previas al impacto de los huracanes se encuentran:

- Difusión del protocolo a seguir entre los inquilinos.
- Cierre de locales comerciales.
- Abastecimiento de diésel en plantas de emergencia.
- Protección de vidrios.
- Revisión y limpieza de instalaciones.

- Información para los inquilinos sobre las actualizaciones de estatus.
- Sinergia con nuestros proveedores para la identificación de refugios y puntos de reunión para los equipos de seguridad, limpieza y mantenimiento, con el fin de actuar de forma rápida una vez finalizada la contingencia.

Esto último nos permitió asegurar la disponibilidad del servicio y contar con cuadrillas reducidas que, posterior al impacto, realizaron el monitoreo de inmuebles, logrando regresar a la operación normal de nuestros inmuebles en un plazo promedio de 36 horas después de finalizados los fenómenos.

Nuestros inmuebles regresaron a su operación normal en un promedio de 36 horas después de finalizar las contingencias climáticas.

Portafolio LEED: nuestro capital industrial y diferenciador

IF-RE-130a.4, IF-RE-130a.5

32.6% de nuestro portafolio de oficinas y 4.2% del portafolio industrial cuenta con certificación LEED.

En 2020 iniciamos el proceso de certificación LEED de 4 inmuebles: Torre Mexicana, Corporativo Punta Santa Fe, Torre Reforma Cuarzo y Samara.

Compromiso y acciones en favor de la biodiversidad en México

GRI 304: 103-1, 103-2, 103-3

304-1, 304-3, 304-4

Continuamos reforzando nuestro compromiso con la preservación de la biodiversidad en México, asegurándonos de cumplir con la normatividad que promueve la no deforestación y la no explotación.

En 2018, realizamos el primer análisis de riesgos de biodiversidad de las propiedades de FUNO®; como resultado, identificamos 77 propiedades ubicadas cerca o dentro de áreas de alto valor para la biodiversidad, tales como Áreas de Protección de Flora y Fauna, Áreas Naturales Protegidas, Reservas de la Biósfera, Parques Nacionales y Monumentos Naturales. Derivado de ello, determinamos:

- Aumentar el número de especies endémicas en nuestras áreas naturales dentro de centros comerciales y edificios de oficinas.
- Participar en reforestaciones anuales.
- Incrementar nuestra participación en actividades de conservación en todo el país.

77 de nuestras propiedades están ubicadas cerca o dentro de áreas de alto valor para la biodiversidad; 18 de ellas son sitios prioritarios.

Las principales iniciativas de conservación de la biodiversidad que desarrollamos en 2020 fueron:

- Reforestación de 6,000 árboles en la montaña alta de Guerrero, con seis especies endémicas de la zona: *Gliricidia sepium*, *Quercus sp*, *Quercus acutifolia* Née, *Quercus rugosa* Née, *Quercus salicifolia* Née y *Byrsonima crassifolia*.
- En conjunto con Pronatura México, A.C., adoptamos por un periodo de dos años una hectárea en el Parque Estatal Sierra Morelos, con la especie endémica de México *Pinus Greggii*.
- Construcción de 35 huertos de traspatio de 25 m² de superficie cada uno, manteniendo una diversidad de 13 diferentes especies, 30% de las cuales fueron endémicas.
- Reforestación de 1,500 m² de manglar en Cancún, Quintana Roo con: árbol chaká, ciricote de playa, ficus de la región, árbol de orquídea, helecho mangle, lirio de playa, palma chit, riñonina y makulis rosa.

¹⁴ El consumo de agua considera 134 propiedades. Adicionalmente, se contabilizaron aproximadamente 2 millones de m³ consumidos en propiedades gestionadas por un tercero.

¹⁵ Para obtener más información sobre las operaciones ubicadas en zonas de estrés hídrico, visita la página: <https://funo.mx/inversionistas/esg-sostenibilidad/eficiencia-operacional/agua>.

Información de mercado:

De acuerdo con el informe publicado por Colliers International, durante el año 2020, se presentaron diversas situaciones dentro de la economía mundial.

Luego del brote de COVID-19 en diciembre de 2019 en China, a finales de febrero se registró el primer caso de este padecimiento en México, la crisis sanitaria continua a nivel global con efectos importantes en la salud y la economía. Después de un año, la vacuna que ya se distribuye en distintos países lo que brinda esperanza en el mediano plazo.

La pandemia global continúa afectando de distinta manera a los mercados de oficina, retail, industrial y turístico, esta situación ha creado reestructuras para los distintos mercados, como el formato de “*Home Office*” o “*Work at Home*”, para el mercado de oficinas, restricción de aforos en los centros comerciales, restaurantes y comercio en general, una baja demanda en complejos turísticos, sin embargo, el *e-commerce* ha crecido exponencialmente y con ello la red de logística y distribución, siendo este último un crecimiento importante en el mercado industrial.

Es importante destacar que después de un turbulento cambio del poder ejecutivo en E.U., Joe Biden fue reconocido por el Colegio Electoral como presidente electo. Biden tomo el cargo a partir del 20 de enero de 2021 y es el presidente número 46 de los Estados Unidos de América, se esperan cambios importantes durante su gestión.

Las cifras dadas a conocer por el INEGI en enero, se dio a conocer que en 2020 el PIB registró una caída de 8.5% interanual, esta es la mayor caída del producto desde 1932. Por grupos, las actividades secundarias registraron una contracción de 10.2%, mientras que los servicios se contrajeron 7.9%.

Durante 2020 las remesas alcanzaron un valor de casi 40,000 millones de Dólares. Especialistas relacionan el alza con los estímulos ofrecidos por E.U. durante la pandemia, además de la ampliación de servicios de transferencias electrónicas. En el mes de enero se registró un incremento de 26% interanual.

En 2020, la deuda de México creció 42.4% del producto nacional. El incremento responde a las variaciones del dólar y la disminución del ritmo económico nacional. Pese a ello, en febrero se emitió deuda en el mercado local por un valor de 2,500 millones de UDIS.

A lo largo de 2020 la mayor pérdida de empleos se registró en el sector turístico con 247 mil posiciones, esto de acuerdo con datos del IMSS. Por el contrario, en enero-febrero lograron generarse nuevos empleos en distintas áreas productivas, 47 y 115 mil respectivamente.

Banco de México elevó sus expectativas estimando un crecimiento de 4.8% del producto nacional, este escenario está sujeto a la recuperación parcial de la economía estadounidense, el mejor desempeño de empresas públicas como Pemex y, el plan de vacunación. Con información de INEGI, la Inversión Fija Bruta en México decayó 18.2% en 2020, esta es su mayor caída desde 1995.

Durante 2020 se registró la mayor captación de impuestos por parte de las consideradas como grandes empresas, en promedio cada una pagó 104.3 millones de pesos, más del doble que en 2019.

La inflación en México se vio afectada por el incremento del precio de los energéticos y de algunos alimentos durante los primeros meses del año, ello provocó un crecimiento de forma anual de 3.54% y 3.76% en enero y febrero respectivamente. La junta del Banco de México disminuyó la tasa de interés de referencia a 4% en febrero, la cifra es la más baja desde 2016. En Marzo Pemex terminó el contrato con la calificadora Fitch Ratings, esta otorgaba la nota más baja para la compañía.

COVID-19

En un estudio realizado por el Lowy Institute de Sidney, que evalúa la respuesta de los gobiernos frente a la pandemia, Brasil, México y Colombia obtuvieron los puntajes más bajos. Los factores que determinaron los resultados fueron el tamaño del país, el tipo de ciudadanía y las instituciones.

El INEGI publicó la cifra preliminar de defunciones por COVID-19 para el periodo de enero a agosto de 2020, esta se ha convertido en la segunda causa de muerte con alrededor de 108 mil casos.

En enero, Ciudad de México alcanzó una ocupación hospitalaria de aproximadamente 90%, luego de regresar a la alerta máxima por la enfermedad desde finales de diciembre. El 27 de enero se reportó la mayor cantidad de defunciones por la enfermedad en CDMX, con 464 fallecimientos. Además, el 24 de enero el presidente enfermó de COVID-19, recuperándose un par de semanas después.

La vacunación a la población en general en México comenzó el 12 de enero, la estrategia busca llevar la vacuna a todo el país, comenzado con trabajadores de la salud y adultos mayores.

Luego de conversaciones, en enero, el gobierno mexicano decidió permitir la adquisición de vacunas por parte de gobiernos estatales, municipales y el sector privado.

En febrero, la Ciudad de México y el área metropolitana salieron de la emergencia por contagio de COVID-19, esto, como resultado de un menor ritmo de contagios y hospitalizaciones.

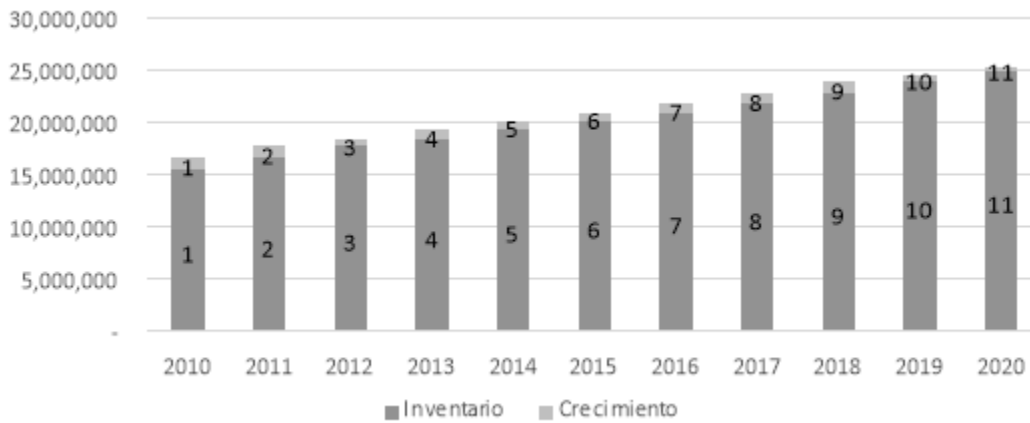
Al mes de marzo han sido aplicadas 2,633 millones de vacunas de las 4,691 millones recibidas. Con ello, se estima que 2 de cada 100 mexicanos cuentan con la aplicación.

Mercado de Retail 2020

Inventario

A diciembre del 2020, el inventario de centros comerciales en México asciende a los 812 inmuebles, con una superficie rentable superior a los 24.9 millones de m², dentro de las siete zonas del país (Centro, Metropolitana, Norte, Noreste, Noroeste, Sureste y Suroeste).

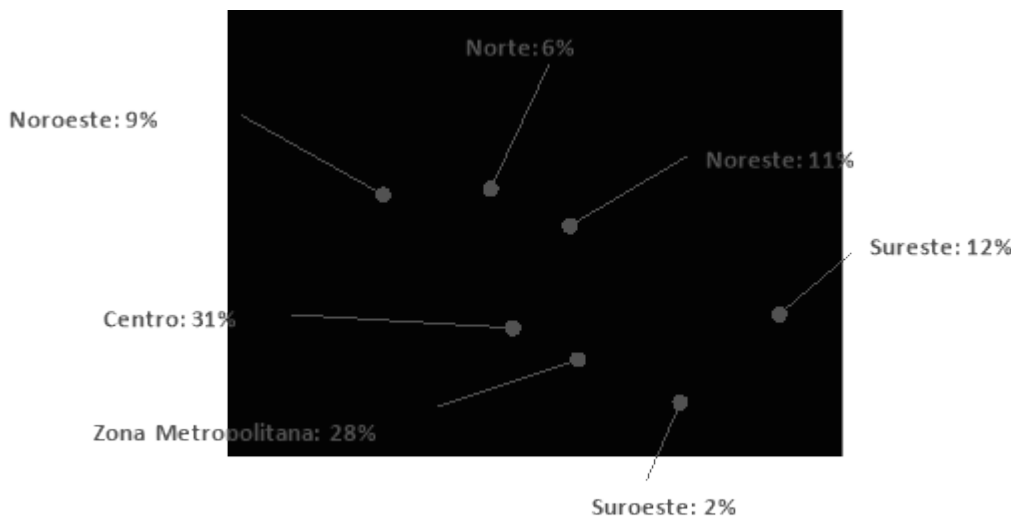
Histórico: Inventario e Incremento en Centros Comerciales 2010-2020 (m²)



Fuente: Colliers

La zona Centro del país es la que concentra la mayor cantidad de superficie rentable (7.8 millones de m²) que representa el 31% del total, seguido por la zona Metropolitana con el 28% (6.9 millones de m²). En cuanto al tipo de centro comercial, los Power Center y Fashion Mall son los inmuebles con la mayor participación en el inventario con 34% (8.3 millones de m²) y 31% (7.8 millones de m²), respectivamente.

Inventario por Zona
Total registrado en todo el País (m²): 24.9 millones

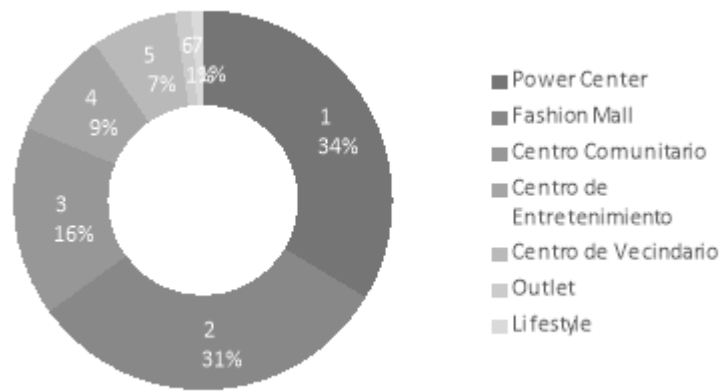


Fuente: Colliers

Por otra parte, las clases de centros comerciales con mayor participación son los siguientes: power center con 34%, fashion malls con 31% y centros comunitarios con un 16% del total de centros comerciales monitoreados.

La población urbana estimada a 2018 es cercana a los 101 millones de habitantes, con lo cual la proporción en México es de 4.08 m²/ habitante.

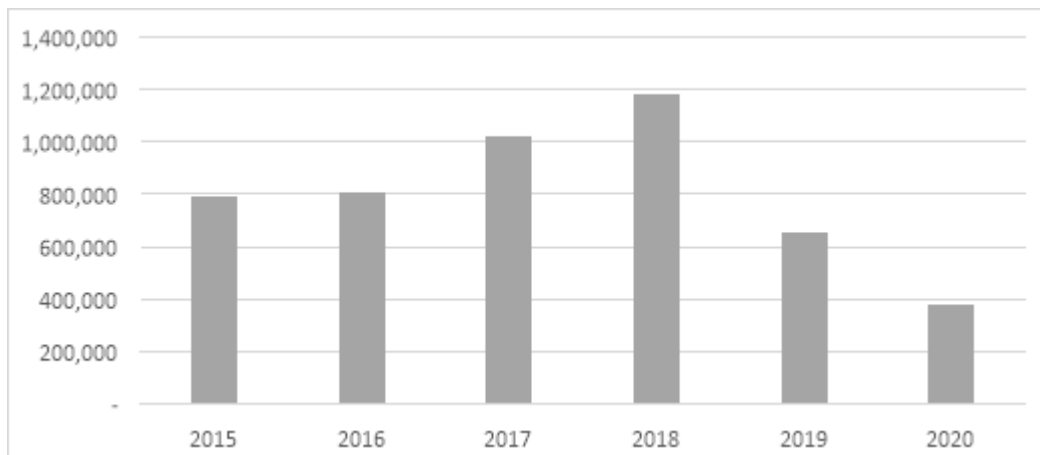
Centros Comerciales por tipo de Centro Comercial Total, diciembre 2020
 Total (m²) 24.9 millones



Fuente: Colliers

Durante 2020 se registró el inicio de operaciones de ocho centros comerciales nuevos mayores a 10 mil m² rentables y cuatro ampliaciones, con una superficie rentable total de 381,239 m², de los cuales el 30% (104 mil m²) está concentrado en la zona Sureste, seguido por la zona Metropolitana con el 28% (96 mil m²).

Crecimiento de Centros Comerciales
 2015 - 2020



Fuente: Colliers

Actualmente se tienen monitoreados 40 centros comerciales en construcción, la mitad de ellos se incorporarán tentativamente al inventario entre 2021 y 2022, sumando alrededor de 1 millón de m². Entre ellos se encuentran formatos como Fashion Mall, Power Center y Centro de Entretenimiento.

Para el 2021 se espera la apertura de tres centros comerciales nuevos, mayores a 10 mil m², la suma incrementaría el inventario en alrededor de 155 mil m² de superficie rentable.

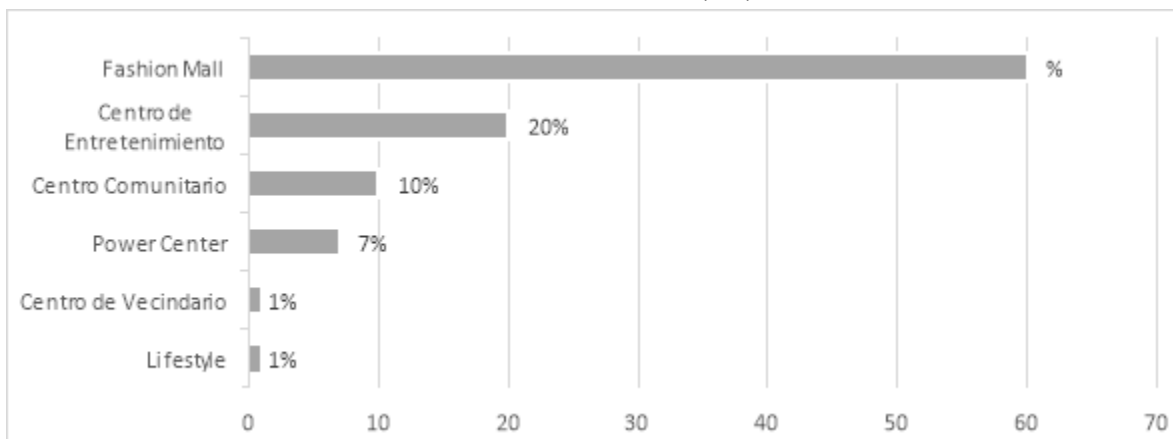
Por zona geográfica, el 66% de los inmuebles en construcción se encuentran en la zona Metropolitana y Centro del país. La zona Noroeste con 17%, Sureste con 11%, Noreste con 5% y Suroeste con 1%.

Respecto a los inmuebles en construcción por tipo de centro comercial: el 60% corresponde a Fashion Mall, seguido por Centro de Entretenimiento con 15%, y Centro Comunitario con 10%.

De los inmuebles en proyecto reportados por los desarrolladores, los cuales aún no inician construcción, se encuentran 37 centros comerciales, que representan alrededor de 1.3 millones de m². Están distribuidos principalmente en la zona Metropolitana y Centro del país.

Centros comerciales en Construcción por tipo de Centro Comercial diciembre 2020

TOTAL: 1.6 millones (m²)



Fuente: Colliers

Expectativas y tendencias

Los centros comerciales en México continúan en expansión, aun cuando esta ha reducido su velocidad a consecuencia de la pandemia de COVID-19, nuevas aperturas, implementación de nuevos modelos de venta e incorporación de conceptos enfocados al entretenimiento, como el *mallentertainment*, que continúa vigente en los planes de los desarrolladores, a pesar de los programas de confinamiento que marcaron el 2020.

A la par, muchas marcas se lograron fortalecer, generando nuevas inversiones: Walmart invertirá 22,200 mdp en México y Centroamérica, mientras que Soriana, Chedraui y La Comer sumarán en conjunto más de 8,000 mdp. Dichas inversiones están orientadas a crear nuevos puntos de venta y mejorar los procesos de compra en línea. Lo anterior abre la puerta a la posibilidad de que los formatos de servicio puedan tener mayor participación en los próximos años.

Referente a las tendencias actuales y comportamientos del consumidor global, el reporte Retailers Preference Index¹, elaborado por Dunhumby, destaca la preferencia de los clientes por marcas que muestran compromiso con la experiencia de compra, ya sea en tienda física o virtual. Aún son pilares importantes el precio, surtido, promociones y programas de recompensa, sin embargo, ya no poseen un papel absolutamente determinante.

El entretenimiento y recreación se mantienen como puntos principales dentro de los centros comerciales, con algunos nuevos rubros a considerar como el mantenimiento de los protocolos de sanitización y controles que puedan brindar un ambiente seguro para los visitantes y las marcas. En 2021, bajo esta tendencia de entretenimiento, se espera la apertura de Grand Outlet Riviera Maya, de GICSA.

Antes del inicio del confinamiento por COVID-19, los canales digitales de compra parecían jugar en contra de las tiendas físicas y se especulaba que podrían afectar negativamente a los puntos de venta. Un año después, se aprecia una clara sinergia y necesidad entre ambos.

Con respecto a las marcas, muchas de ellas aceleraron la fusión de canales de e-commerce y digitalización con los puntos de venta. Para poder funcionar, tuvieron que equiparse con tecnologías que hicieran el proceso de adquirir un producto ágil y libre o reducido de contacto entre personas. Algunas tiendas de autoservicio como Sam's Club implementaron nuevas estaciones de auto cobro y servicios pick up (compra en línea recoge en tienda).

El diseño y construcción de los centros comerciales toma, durante la pandemia, un papel importante, ya que aquellos con áreas abiertas y terrazas, pudieron crear ambientes más apropiados para cuidar la salud de los visitantes y crear afluencia más fácilmente. Plaza Satélite, ubicado en el Estado de México, con la apertura de su nuevo parque ecológico, logró brindar a locatarios y compradores, la experiencia de volver a la normalidad con responsabilidad y disfrutar de un tiempo de entretenimiento.

En 2020 se realizan con algunas modificaciones los eventos anuales Hot Sale y Buen Fin. En la edición del Hot Sale, las ventas ascendieron a 20 mil 155 millones de pesos, lo que representó un incremento del 81% en comparación al 2019. Se registraron 525 millones de asistentes, incremento del 99%. Las categorías más buscadas fueron moda, electrónicos, celulares y electrodomésticos.

La décima edición del Buen Fin 2020 generó ganancias por 238,900 millones de pesos. Esta edición tuvo una duración extendida de 12 días a consecuencia de la pandemia por COVID-19. En 2019 la derrama económica fue por 118,000 millones de pesos. Ambas cifras por diferencias de ejecución no pueden ser comparadas.

Precios

Los rangos de precios de renta que se presentan para centros comerciales en zonas metropolitanas a nivel nacional son en pesos mexicanos y locales con una superficie de 100 a 200 m².

A diciembre 2020, los precios de salida sufrieron un descenso de alrededor del 20% en la renta promedio ocasionado por los temas de salud, explicados con anterioridad, ubicándose en los siguientes rangos: Power Center entre Ps. \$200 y Ps. \$320; Fashion Malls entre Ps. \$450 y Ps. \$1,000; Centros Comunitarios entre Ps. \$200 y Ps. \$320; Centros de Vecindario de Ps. \$200 a Ps. \$320; Centros de Entretenimiento entre Ps \$210 y Ps. \$480; Lifestyle entre Ps. \$220 y Ps. \$330 y Outlets Ps. \$280 y Ps. \$450.

Precios de Arrendamiento de Locales en Centros Comerciales Consolidados en Zonas Metropolitanas, diciembre 2020, MXP/m²/MES



Fuente: Colliers

Tendencias

- Formatos de proximidad
- *E-commerce, click & collect y drive thru*
- Usos mixtos
- Áreas de esparcimiento al aire libre
- *Flagship stores*
- Mayor uso de la tecnología
- Fuerte enfoque en la cadena de suministro (*Last Mile*)
- Especial atención en las ciudades pequeñas
- Enfoque en inmuebles de uso mixto y entretenimiento
- Proyectos sustentables

Mercado Industrial

México

Al final del año 2020, el mercado inmobiliario en México continúa en desarrollo y crecimiento, pero con menor actividad en la demanda. Las ciudades monitoreadas (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Querétaro, Guanajuato, Tijuana, Ciudad Juárez y Puebla) presentan un dinamismo conservador y un enfoque principal en centros de distribución y manufactura. La pandemia afectó parcialmente al sector, en contraparte, hay sectores enfocados a la logística que se han visto beneficiados por ello, asimismo, existen

empresas que ven oportunidades en México en estrategias como el Nearshoring (ciudades fronterizas), con los acuerdos generados con el T-MEC.

Los efectos de la pandemia; económicos y de salud continúan a nivel global, gran cantidad de países ya empiezan las campañas masivas de vacunación lo que trae nuevas perspectivas para el mediano y largo plazo, en particular en México se ha escalado el número de personas contagiadas por fracasos en estrategias del gobierno. Existen sectores con actividad como el automotriz y la construcción, sin embargo, existen muchos sectores que aún permanecen inactivos.

Es importante mencionar que la demanda se ha visto disminuida (en comparación con el año 2019) en la mayoría de las ciudades registradas, cuyo efecto es un alza en las tasas de disponibilidad, Monterrey y Guadalajara son las únicas ciudades que presentan una baja en la tasa de disponibilidad, sin embargo, la mayoría de las ciudades presentan una tasa de disponibilidad inferior al 6%, lo que mantiene al mercado en niveles competitivos.

Los precios promedio de arrendamiento en inmuebles industriales se han comportado estables, en niveles competitivos de EUA \$3.7 a EUA \$5.8 por metro cuadrado mensual, se espera que continúen en rangos similares en la mayoría de las ciudades, sin embargo, un aumento en el costo se podría presentar en ciudades que muestren una baja tasa de disponibilidad. Es importante mencionar que el tipo de cambio durante los últimos años ha fluctuado de manera importante generando distintos acuerdos entre los propietarios y arrendatarios.

Los conceptos de: *last mile*, *nearshoring*, automatización, industria 4.0 y sustentabilidad, son las tendencias del sector industrial de logística y manufactura en los siguientes años, esto, con un enfoque orientado a las distintas demandas de consumo, dominadas principalmente por un comercio en línea (e-commerce).

Ciudad de México

A diciembre de 2020, el mercado industrial aumentó la superficie de naves industriales en más de 380 mil metros, dentro de los distintos corredores. La gran mayoría de las naves industriales que se desarrollaron son especulativas. La Ciudad de México es el mercado más grande del país y Latinoamérica, alcanzando más de 12.0 millones de m² de naves industriales clase A.

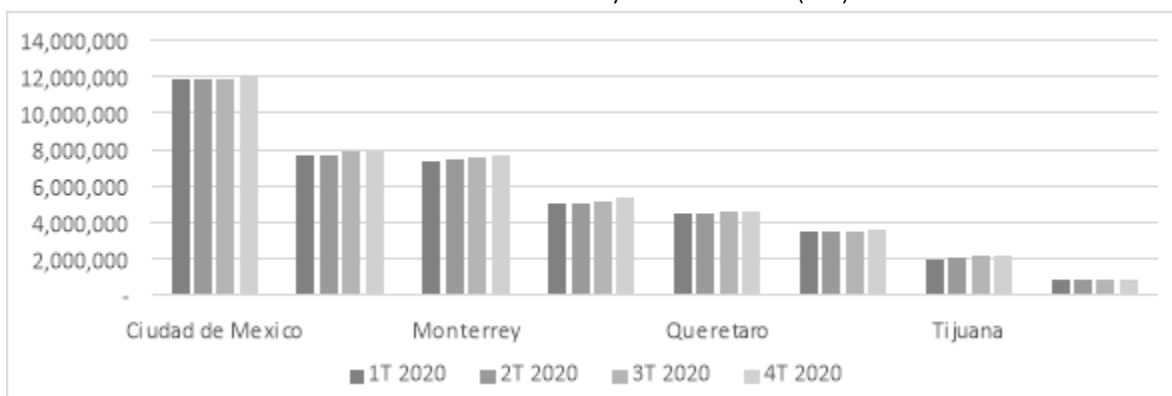
El comportamiento de la tasa de disponibilidad en naves industriales clase A registro un alza continua durante el año, al final del 4T 2020 esta cerró en 4.5%, ocasionado por la entrada de nuevos inmuebles y una débil demanda del mercado.

En lo que respecta a inmuebles en desarrollo, actualmente, se tienen monitoreados más de 300 mil m² en construcción primordialmente en el submercado de Cuautitlán-Tultitlan-Tepotzotlán, adicionalmente se tienen más de 900 mil m² en proyecto, dichos inmuebles se espera que se incorporen durante los siguientes 3 años.

La absorción acumulada del mercado durante el año 2020 se registró con poco más de 200 mil m² de transacciones de espacios clase A en los nueve corredores principales de la Ciudad de México y área Metropolitana. La actividad se registró muy similar al año 2019 con 1.0 millón de metros cuadrados transaccionados, es importante destacar la adquisición de Park Grande por Fibra Prologis en abril (370 mil m²) que compone el 36% de la actividad acumulada del año.

A diciembre, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$5.3 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$4.0 y EUA \$8.0 por m² para clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



Fuente: Colliers

Monterrey

La ciudad de Monterrey cuenta con más de 490 propiedades de primera categoría, lo que representa 7.6 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se incluyeron al inventario 507 mil m² de nuevos inmuebles. Se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 400 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

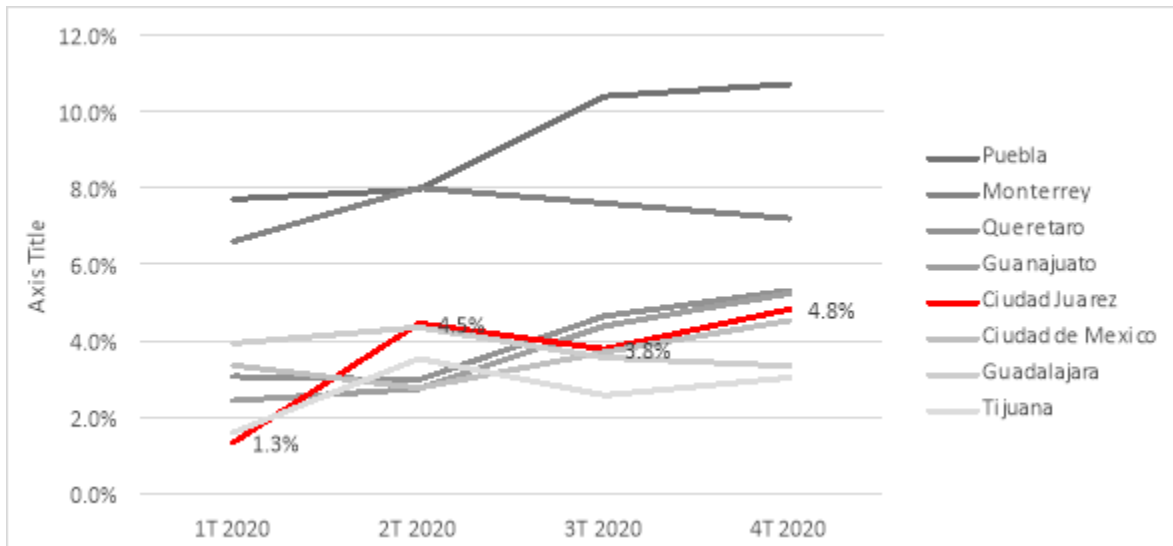
El mercado industrial en Monterrey ha mostrado un crecimiento importante en la oferta en los últimos años, a finales de 2019 se registró la tasa de disponibilidad en 6.5%, actualmente se encuentra en niveles de 7.2%, el aumento es ocasionado por la entrada de nuevas naves principalmente.

En el periodo de enero a diciembre de 2020, el mercado se ha mantenido activo en rentas e inversiones de inmuebles industriales, durante el año se absorbieron más de 470 mil metros cuadrados, en los principales corredores de Monterrey.

A diciembre de 2020, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.2 por m² mensual para naves clase A, dentro de los nueve corredores monitoreados, los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.4 y EUA \$5.3 por m².

La ciudad de Monterrey se encuentra en una etapa de expansión, continua la construcción de nuevos inmuebles y la demanda se mantiene activa, se espera que existe una demanda adicional por los acuerdos generados por el T-MEC.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

Guadalajara

El inventario industrial de primera categoría en Guadalajara es mayor a los 5.3 millones de metros cuadrados, dicho inventario se encuentra repartido en más de 520 propiedades monitoreadas. Durante el año 2020 se incorporaron 402 mil metros cuadrados de nuevas naves.

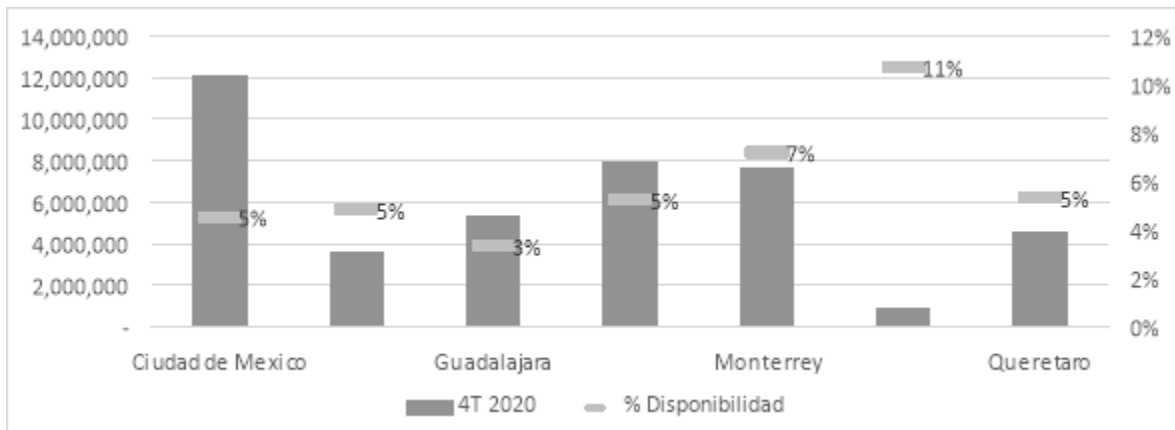
El crecimiento industrial en la ciudad continua y se espera que durante los próximos meses se entreguen más de 360 mil metros cuadrados, adicionalmente, se cuentan con proyectos que podrían suponer más de 440 mil metros cuadrados más.

La tasa de disponibilidad ha mostrado una estabilidad en niveles inferiores al 4.0%, pasando de 2.6% (4T 2019) a 3.3% al 4T 2020, esto es ocasionado por la entrega de los nuevos desarrollos y algunas desocupaciones, sin embargo, se considera una tasa de disponibilidad baja y por ende un mercado de arrendadores.

Durante el año 2020 se reportó la absorción en inmuebles clase A por más de 330 mil metros cuadrados, en los siete submercados que componen la ciudad. La actividad fue superior a los mayor a los 400 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.6 por m² mensual para naves clase A, registrados en diciembre. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.1 y EUA \$5.8 por m² mensual, dentro de la zona metropolitana.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Industrial por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Tijuana

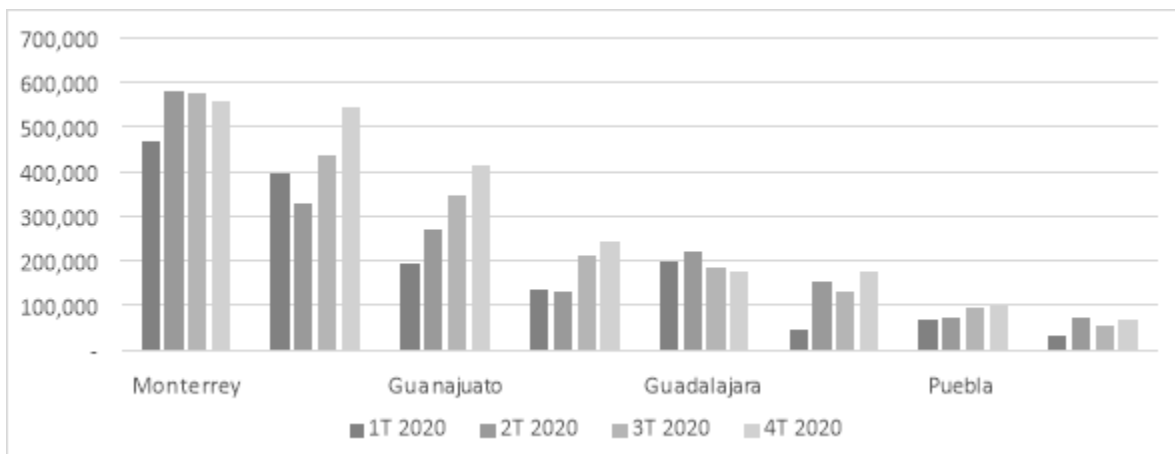
Tijuana cuenta con más de 150 propiedades de primera categoría, lo que representa 2.2 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se han incluido al inventario 14 nuevas naves clase A, que representan 220 mil m² y se espera que durante los siguientes 2 años se incorporen más de 150 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

Al cuarto trimestre de 2020, el dinamismo de la ciudad atrae la inversión y la demanda por inmuebles de primera categoría, La demanda en el mercado industrial en la ciudad de Tijuana ha ajustado la tasa de disponibilidad de manera importante, hace 5 años Tijuana mostraba niveles iniciales de sobreoferta con una tasa de disponibilidad en niveles de 16%, a diciembre de 2020 la tasa de disponibilidad se encuentra en niveles de 3.0%.

En el periodo de enero a diciembre de 2020, el mercado absorbió 180 mil metros cuadrados, en los principales corredores, en inmuebles clase A y se mantiene activo. La Actividad del mercado registro más de 250 mil metros cuadrados de transacciones a lo largo del año.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$5.7 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$5.3 y EUA \$6.9 por m², dentro de los once corredores monitoreados. Los precios han mostrado un incremento en comparación con periodos anteriores, impulsado por una oferta cada vez más carente.

Histórico de disponibilidad Industrial (m²) por ciudad, Clase A



Fuente: Colliers

Querétaro

La ciudad de Querétaro cuenta con más de 4.6 millones de metros cuadrados de inventario industrial clase A, en más de 370 propiedades monitoreadas. Durante el año 2020 se han incorporado 14 naves industriales nuevas por más de 221 mil metros cuadrados.

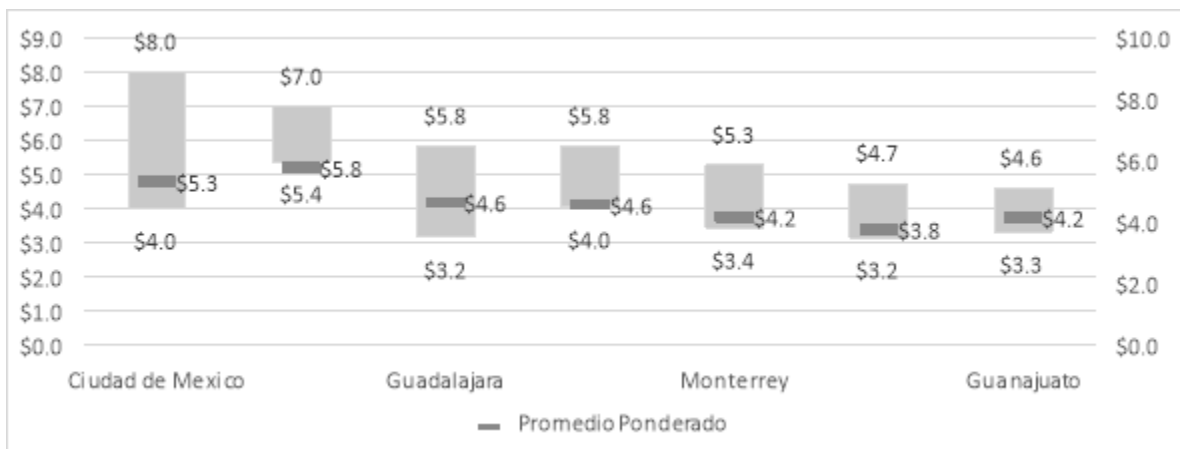
La oferta de superficie disponible ha aumentado paulatinamente durante todo el año 2020 pasando del 2.3% registrado al último trimestre de 2019, a diciembre de 2020 en la cual la tasa de disponibilidad se registra en 5.3%, esto es ocasionado por una débil demanda y el ingreso de nuevas naves sin pre-arrendamiento registrado.

El desarrollo de naves industriales en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante el año 2021 se entreguen más de 180 mil metros cuadrados, de manera adicional se espera que en los próximos años se concluyan inmuebles que se encuentran en proyecto.

Del periodo de enero a diciembre se reportaron transacciones de renta y venta en inmuebles clase A por más de 230 mil metros cuadrados, en los cinco submercados que componen la ciudad. La absorción neta acumulada se registró con 120 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$3.7 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$3.1 y EUA \$4.7 por m², dentro de los cinco submercados monitoreados.

Precios de Lista (EUA/ m²). Renta mensual de naves y bodegas Clase A



Fuente: Colliers

Ciudad Juárez

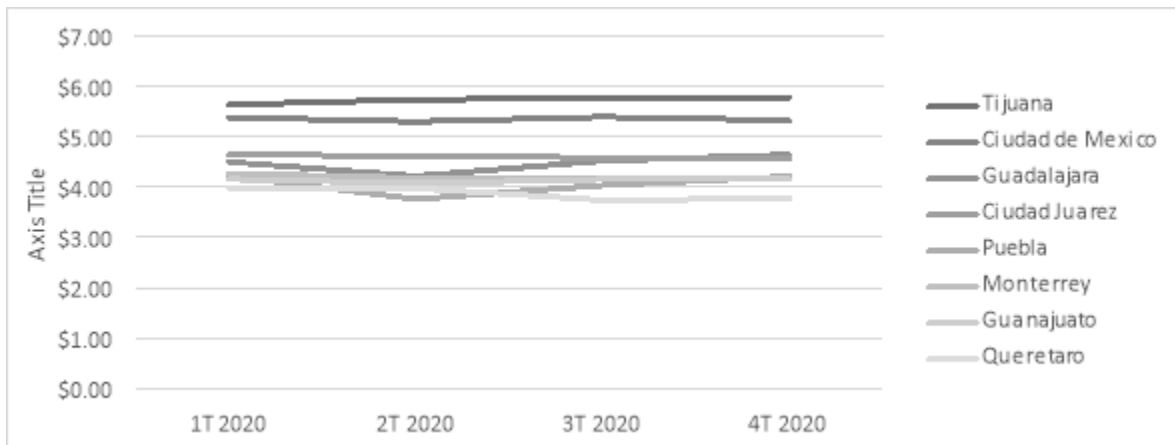
Ciudad Juárez cuenta con más de 220 propiedades clase A, lo que representa 3.6 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se agregaron al inventario más de 260 mil metros cuadrados. Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 250 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción, adicionalmente se tienen 57 mil metros cuadrados en proyecto.

La oferta de superficie disponible ha ido en aumento, pasando de 2.5% registrado en diciembre del año 2019 a 4.8% a diciembre de 2020, este aumento es ocasionado por desocupaciones y la entrega de nuevos inmuebles, Ciudad Juárez es considerada como una de las ciudades fronterizas más beneficiadas por el tratado T-MEC, se espera una mayor demanda por parte de empresas con estrategias de nearshoring.

La absorción neta acumulada durante el año 2020 fue de 54 mil metros cuadrados, cifra menor a lo registrado en el año 2019 (218 mil m²), la actividad acumulada en rentas e inversiones de inmuebles industriales por más de 160 mil metros cuadrados, en los principales submercados.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.6 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual han aumentado y oscilan entre EUA \$4.0 y EUA \$5.8 por m².

Histórico de precios promedio de Lista (EUA/ m²). Renta mensual de naves y bodegas Clase A



Fuente: Colliers

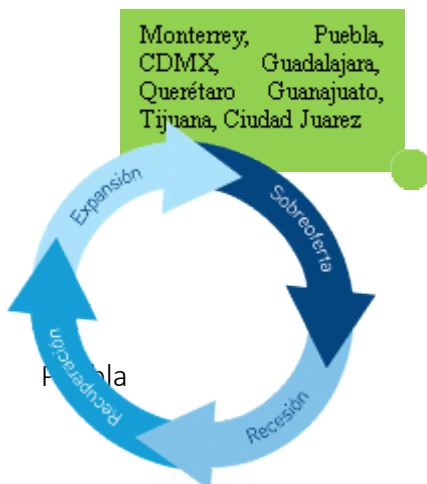
Guanajuato

En las ciudades que componen la zona de Guanajuato (Leon, Silao, Irapuato, Salamanca, Celaya e Iturbide), se tienen registradas 480 propiedades clase A, lo que representa 7.9 millones de metros cuadrados de inventario total. Durante el año 2020 se incorporaron al inventario de naves clase A más de 260 mil m². Se espera que durante los próximos años se incorporen más de 180 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

Es importante destacar que la tasa de disponibilidad mostraba niveles inferiores al 5% de varios años atrás, sin embargo, el indicador ha ido en un incremento paulatino de diciembre de 2019 (2.4%) a diciembre de 2020, en el cual se registró en 5.2%, el incremento es ocasionado por una demanda menor a la registrada y al ingreso de nuevos inmuebles especulativos.

En el periodo de enero a diciembre de 2020 se registró una absorción neta acumulada de 73 mil m², la actividad acumulada se monitoreo con más de 170 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.1 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre EUA \$3.3 y EUA \$4.6 por m², dentro de los siete corredores monitoreados.



El mercado industrial de la ciudad de Puebla está integrado por 85 naves industriales de primera categoría, mismas que conforma una superficie de 900 mil metros cuadrados en sus doce submercados. Durante el año 2020 el inventario se incrementó en 34 mil metros cuadrados.

La ciudad se encuentra en una fase temprana de expansión, hoy en día solo se tiene monitoreado un inmueble en fase de desarrollo que se espera que entre al mercado durante el año 2021, por una superficie superior a los 10 mil m².

La oferta muestra la tasa de disponibilidad más alta en el país con 10.7%, sin embargo, la oferta sigue siendo considerada como un mercado de arrendadores, ya que la oferta se encuentra concentrada en muy pocos desarrollos.

Durante el año 2020, la absorción neta acumulada en inmuebles de primera categoría se registró negativa con (-) 1,900 metros cuadrados, la actividad acumulada fue de 40 mil m².

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$4.2 por m² mensual para naves clase A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre EUA \$2.8 y EUA \$5.3 por m², dentro de los submercados monitoreados.

FIBRAS

Las Fibras (Fideicomiso de infraestructura y bienes raíces) continúan como un instrumento de gran aceptación por parte de los inversionistas que desean participar en el mercado inmobiliario, esto es en gran medida ocasionado por la transparencia, un esquema de ingresos periódicos y la posibilidad de una obtención de ganancias mediante la plusvalía de los inmuebles. El mercado mexicano se ha consolidado en los últimos años de manera importante gracias a estos vehículos de inversión, que permite la participación de inversionistas pasivos en el sector inmobiliario.

En el panorama actual, el mercado continúa en expansión y el sector incluye 15 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Up, Fibra Nova, Storage, Fibra Plus y Fibra HD.

Mercado de Oficinas

El mercado de oficinas en México continua con la construcción de nuevos inmuebles en las principales ciudades (Ciudad de México, Monterrey, Guadalajara, Puebla y Querétaro), la gran mayoría de los inmuebles son de primera categoría que cuentan con excelentes ubicaciones y una amplia gama de servicios en la cercanía.

En México al igual que el resto del mundo ha sufrido los efectos de la pandemia, los cuales han ocasionado problemas importantes de salud y económicos que después de casi un año de confinamiento no se ha podido contrarrestar totalmente, las vacunas de las distintas farmacéuticas están en distribución a lo largo del mundo, lo que trae una nueva esperanza en el mediano y largo plazo.

Los empleados de oficina han logrado adaptar a una rutina de encierro en sus hogares en los cuales la rutina de trabajo se ha enfocado en un formato de “Home Office”, aunque existe el término de “Work at Home” que no son iguales; en uno tienes un espacio dedicado y exprofeso para poder laborar y en el otro se cuenta con lugares improvisados, distractores y rutinas que afectan la productividad.

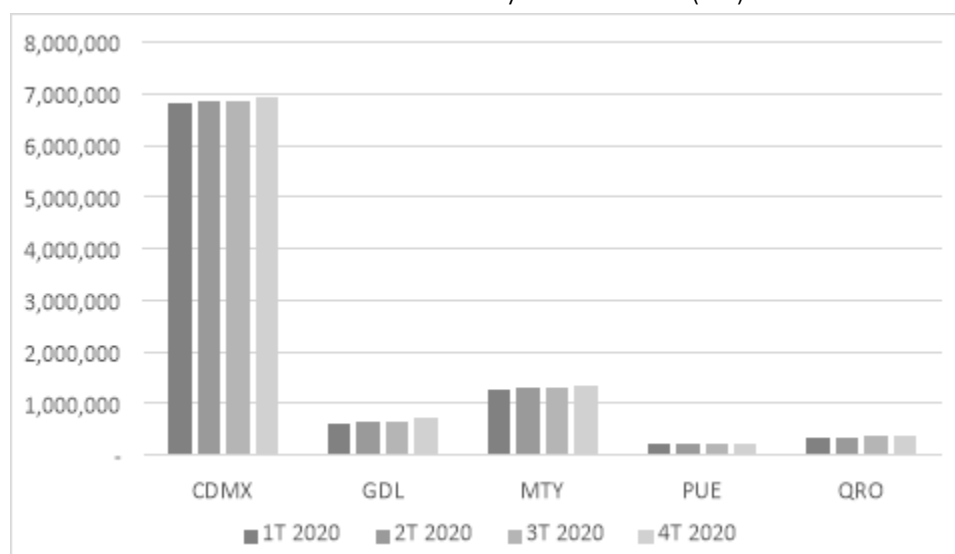
La tasa de disponibilidad se ha mostrado en distintas etapas de sobreoferta en todas las ciudades del país, con niveles que sobrepasan el 15%, de manera adicional, existe la posibilidad de que se acentúe por la entrega de nuevos edificios y la desocupación gradual de espacios de oficina por motivos de salud.

La demanda de espacios de oficina se ha visto disminuida de manera importante, causado principalmente por la incertidumbre de la situación y una cautela por parte de las empresas para la toma de decisiones.

Durante el año 2020, los precios promedio de arrendamiento para edificios corporativos ha mostrado ajustes a la baja, ocasionado por una débil demanda y el tipo de cambio.

El regreso a la normalidad esta dependiente de la distribución de las vacunas, la contención de la enfermedad y las medidas implementadas por el Gobierno para la apertura de los negocios, que hasta el momento no ha podido dar los resultados esperados.

Histórico: Inventario y Crecimiento (m²)



Fuente: Colliers

Ciudad de México

La Ciudad de México cuenta con más de 6.9 millones de metros cuadrados de inmuebles de primera categoría en más de 400 inmuebles monitoreados, durante el año 2020, se incorporaron más de 350 mil metros cuadrados.

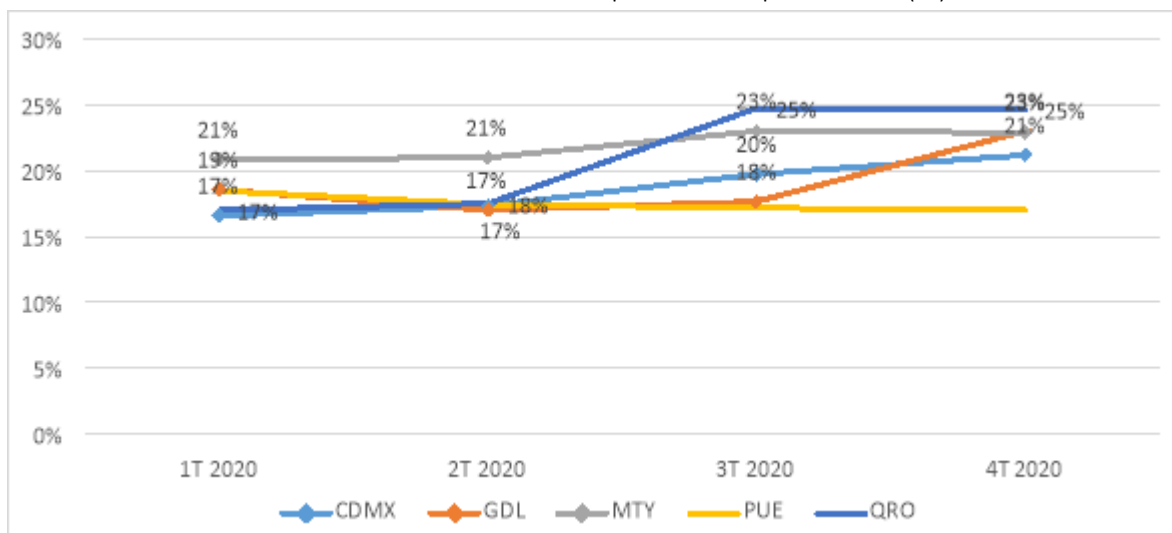
La construcción de inmuebles continua, actualmente se tienen más de 40 inmuebles que aumentaran la superficie del inventario en más de 850 mil metros cuadrados, distribuidos en todos los submercados, dichos desarrollos se espera que se entreguen en el periodo de 2021 a 2023, de manera adicional se tienen 40 inmuebles en una fase de proyecto.

La oferta ha mostrado un incremento importante durante el año 2020, pasando de 15% reportado a diciembre de 2019 a 21%, esto es ocasionado por la desocupación de los edificios y la entrada de nuevos inmuebles al inventario.

La demanda de espacios se contrajo de manera importante, registrando absorción neta acumulada negativa de 83 mil m² y una actividad de mercado de 450 mil m², la menor registrada en los últimos años.

A diciembre, los precios de salida en renta promedio fueron de EUA \$23 por m² mensual para inmuebles clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$19 y EUA \$25 por m² para edificios de primera categoría, dentro de los diez submercados monitoreados.

Histórico: Disponibilidad por ciudad (%)



Fuente: Colliers

Monterrey

Monterrey es la segunda ciudad más grande del país y su inventario es superior a los 1.3 millones de metros cuadrados en 143 propiedades clase A+ y A. Durante el año 2020 se incluyeron al inventario 117 mil

m2 de nueva superficie. Se espera que durante los siguientes años se incorporen cerca de 300 mil metros cuadrados al inventario de inmuebles que actualmente se encuentran en una fase de construcción.

La tasa de disponibilidad mostro un aumento, pasando de 20% registrado a finales de 2019 a 23% (diciembre 2020), con ello, el mercado es considerado en sobreoferta, el incremento es ocasionado por una débil demanda y el ingreso de nuevos inmuebles al mercado.

Es importante mencionar que, a pesar de los problemas de salud, el mercado de oficinas de Monterrey ha registrado una absorción neta acumulada positiva por 30 mil metros cuadrados, dentro de sus principales submercados.

Durante el 4T 2020, los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$18 por m² mensual para clase A+ y A, dentro de los corredores monitoreados, los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$15 y EUA \$21 por m².

El mercado de oficinas en Monterrey es considerado en una fase de sobreoferta, ocasionado por la construcción y una demanda restringida por la pandemia, sin embargo, el tratado del T-MEC podría significar una demanda futura por la cercanía con EU.

Guadalajara

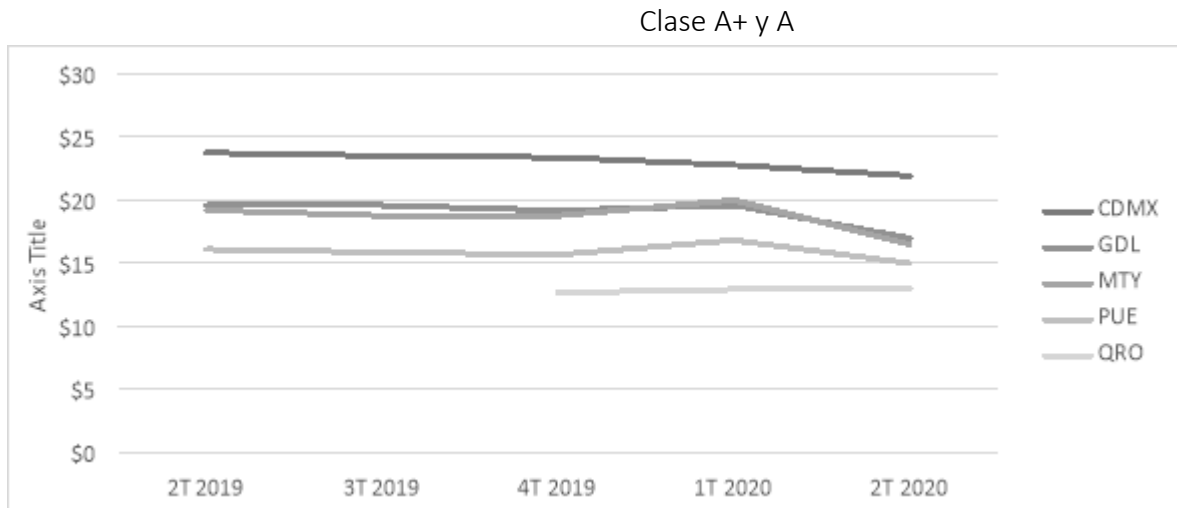
Guadalajara cuenta con más de 720 mil metros cuadrados de inventario de inmuebles clase A+ y A, en más de 60 propiedades monitoreadas. Durante el año 2020 se incorporaron poco más de 100 mil metros cuadrados en nuevos inmuebles.

La tasa de disponibilidad ha aumentado del 19% (4T 2019) a 23% reportado a diciembre de 2020, esto es causado por la entrega de los nuevos desarrollos y algunas desocupaciones como efecto del problema de salud.

El desarrollo de edificios de oficinas en la zona metropolitana de Guadalajara continua activa y se espera que durante los siguientes años se incorporen 5 inmuebles que suman más de 45 mil metros cuadrados. De manera adicional, se tienen reportados 8 inmuebles (110 mil m2) más en una fase de proyecto.

A diciembre de 2020 se reportó una absorción neta acumulada en inmuebles clase A+ y A por 22 mil metros cuadrados, en los ocho submercados que componen la ciudad. La actividad es mayor a los 40 mil m2.

Los precios de salida en renta promedio ponderados fueron de EUA \$19 por m² mensual para edificios clase A+ y A, registrados en diciembre. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$16 y EUA \$22 por m² mensual.



Fuente: Colliers

Puebla

El mercado de oficinas de la ciudad de Puebla está integrado por 20 inmuebles clase A+ y A, mismas que conforma una superficie de 213 mil metros cuadrados en sus ocho submercados. Durante el año 2020 el inventario se incrementó en 12 mil metros cuadrados por el ingreso de 2 nuevos inmuebles.

La ciudad se encuentra en una fase temprana de sobreoferta, hoy en día se tienen monitoreados doce inmuebles en fase de desarrollo que se espera que entren al mercado durante los siguientes años, por una superficie superior a los 100 mil m² (50% del inventario actual).

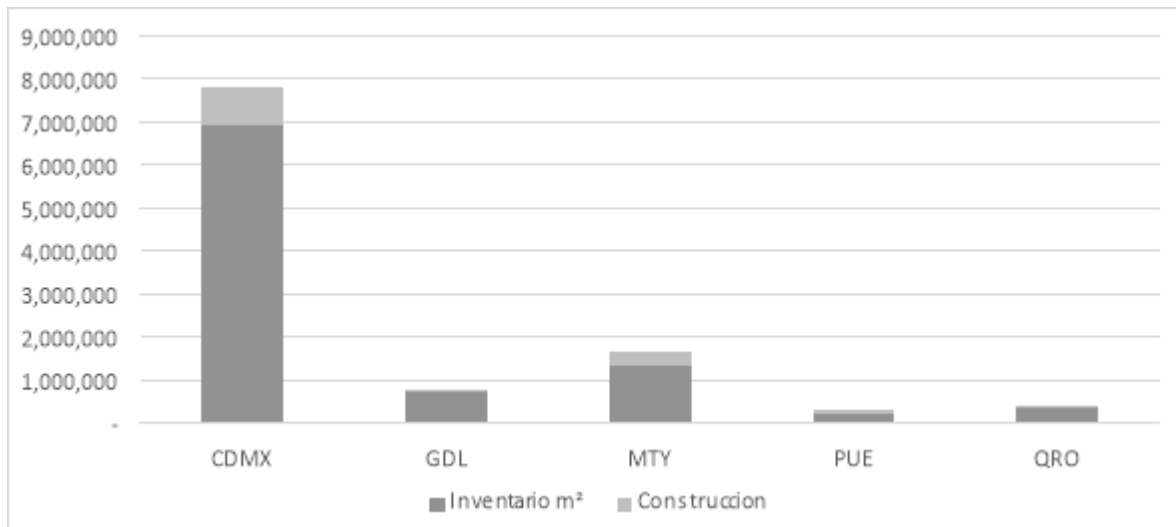
La tasa de disponibilidad se ha mostrado estable en los últimos trimestres, en rangos del 17%- 18% y se esperan incrementos en la disponibilidad por lo comentado anteriormente.

Durante el periodo de enero a diciembre, la absorción neta acumulada en inmuebles de primera categoría se registró en casi 3 mil metros cuadrados, la actividad acumulada fue de 6,400 m².

El precio promedio de salida en renta fue de EUA \$15 por m² mensual para inmuebles clase A+ y A. Los rangos de precios de lista en renta mensual actualmente oscilan entre EUA \$11 y EUA \$18 por m², dentro de los submercados monitoreados.

Inventario vs. Construcción por ciudad

4T 2020



Fuente: Colliers

Querétaro

El mercado de oficinas en Querétaro cuenta con más de 30 inmuebles clase A+ y A, que suman un inventario superior a los 370 mil m2, con un crecimiento constante en los últimos años.

El desarrollo de edificios en la zona metropolitana de Querétaro es importante y se espera que durante los siguientes años se incorporen más de 52 mil metros cuadrados que se encuentran en construcción, de manera adicional existen dos edificios que se encuentra en proyecto por una superficie superior a los 20 mil m2.

La tasa de disponibilidad se registró en niveles de 25% para el cuarto trimestre de 2020, un aumento importante conforme al 16% registrado al 4T 2019, esto es ocasionado por los nuevos desarrollos entregados y una baja demanda, se espera que dicha tasa aumente.

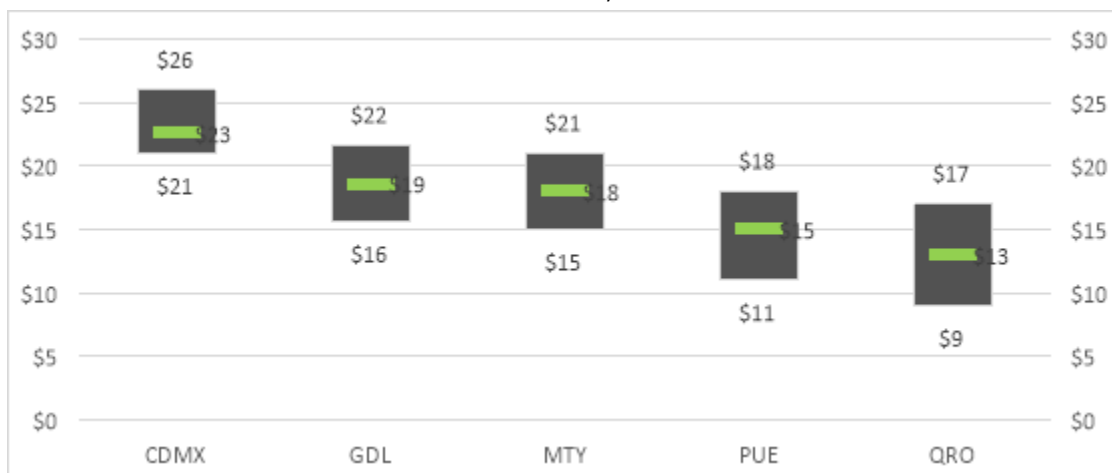
En diciembre, el precio de salida en renta promedio para inmuebles clase A+ y A es de EUA \$13 por m² mensual. Los rangos de precios de lista en renta mensual oscilan entre EUA \$9 y EUA \$17 por m², dentro de los seis submercados monitoreados.

Ciclo de Mercado

CDMX, Guadalajara, Querétaro, Puebla,



Precios de Lista (EUA/ m²). Renta mensual de edificios
Clase A+ y A



Fuente: Colliers

El año 2021 todavía presenta un escenario de incertidumbre a nivel mundial en los aspectos económicos y de salud, sin embargo, las nuevas vacunas traen consigo una perspectiva alentadora para el mediano y largo plazo.

En México el mercado inmobiliario realiza sus contratos en dólares principalmente, sin embargo, a raíz de los cambios en el entorno internacional, algunos desarrolladores y propietarios han tomado posturas más flexibles en la negociación de los contratos, siendo el MXN (peso) una alternativa.

El mercado de oficinas a nivel mundial está teniendo cambios drásticos y el regreso a los lugares de trabajo requerirán de la adaptación a la nueva realidad, sin embargo, los propietarios y arrendatarios están generando diversas estrategias que garantizan la seguridad y salud del empleado como principal objetivo.

El mercado mexicano de bienes raíces en el contexto de América Latina

Oficinas

Latinoamérica al igual que el resto del mundo ha sufrido los efectos de la pandemia, los cuales han ocasionado problemas importantes de salud y económicos que después de casi un año de confinamiento no se ha podido contrarrestar totalmente, las vacunas de las distintas farmacéuticas están en distribución a lo largo del mundo, lo que trae una nueva esperanza.

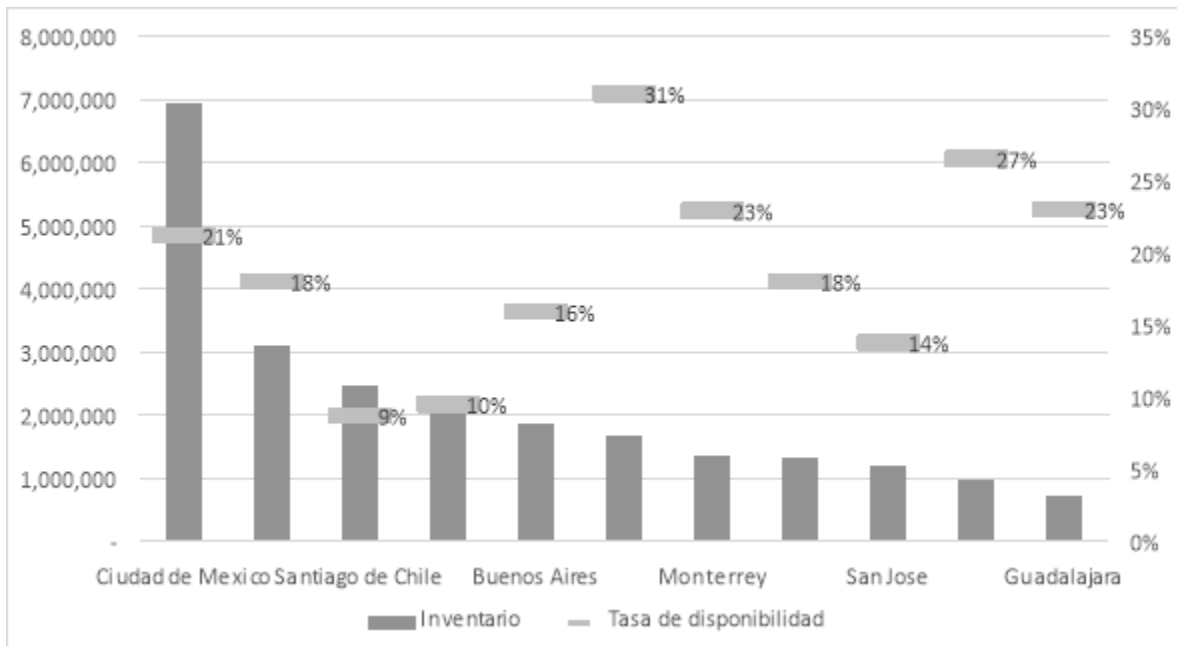
Lamentablemente en la región de Latinoamérica el contagio continúa y dentro de los veinte primeros lugares a nivel mundial encontramos a países como: Brasil, Colombia, Argentina, Perú y México, lo que denota la importancia de reforzar los planes que emiten los gobiernos y continuar con las medidas de seguridad y sanidad.

En comparativa con los principales países y mercados de Latinoamérica, México mantiene una posición privilegiada por encima de Brasil, Argentina, Colombia, etc., muestra un crecimiento sostenido en sus principales mercados, con tasas de disponibilidad en niveles iniciales de sobreoferta, sin embargo, los precios de salida se encuentran en niveles competitivos.

El mercado inmobiliario de oficinas en America Latina continúa en desarrollo en los cuales destaca; Sao Paulo, Santiago de Chile y Bogotá cuyos inventarios de inmuebles corporativos de primera categoría rebasan los 2 millones de metros cuadrados.

La Ciudad de México cuenta con el mercado de oficinas más grande de America Latina con 6.9 millones de metros cuadrados, duplicando el área rentable de oficinas de Sao Paulo de 3.1 millones de metros cuadrados. México representa un mercado dinámico, en crecimiento y con oportunidades.

Inventario y Tasa de Disponibilidad Clase A+ y A
Oficinas 4T 2020

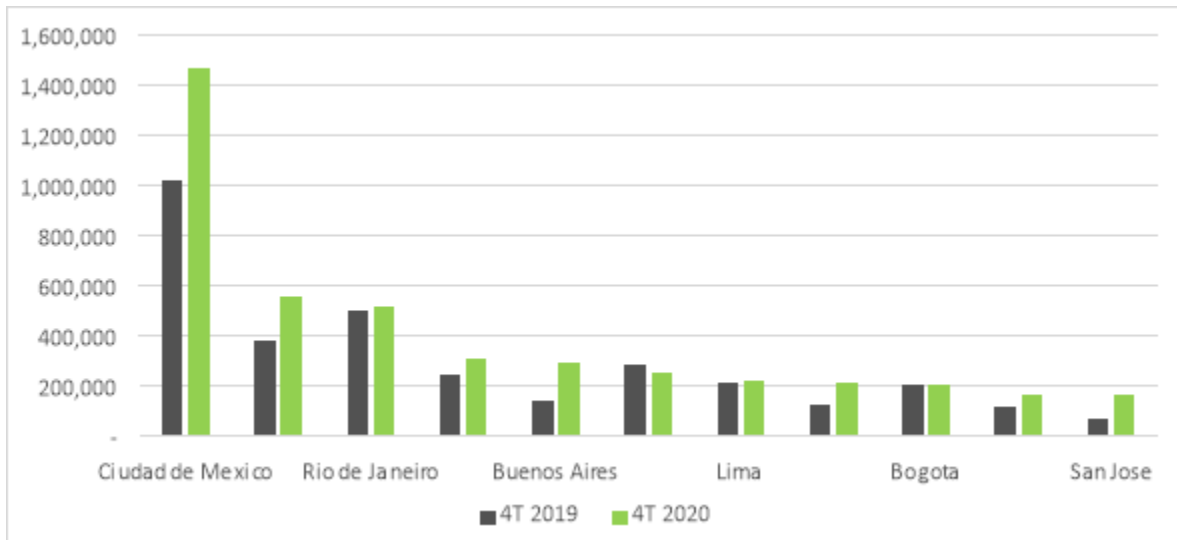


Fuente: Colliers

Los mercados con la mayor tasa de disponibilidad registrada en inmuebles de oficinas clase A+ y A de América Latina, se encuentran en las ciudades de: Rio de Janeiro (31%) y Panamá (27%), lo que representa; 520 mil m2 y 256 mil m2 respectivamente.

Superficie Disponible de oficinas Clase A+ y A

4T 2019 vs 4T 2020

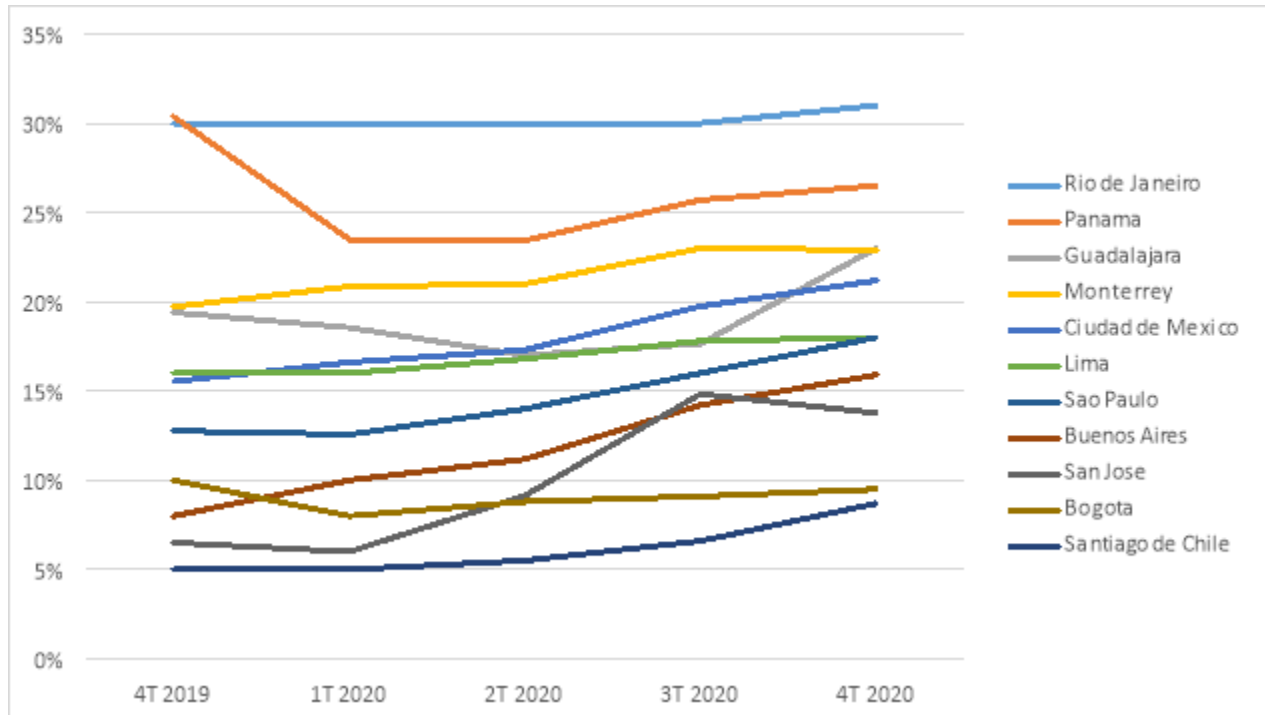


Fuente: Colliers

La Ciudad de México registra más de un millón metros cuadrados disponibles en inmuebles de primera categoría, sin embargo, eso representa el 21% de la disponibilidad, a diferencia de los 520 mil m2 registrados en Rio de Janeiro, que significa una tasa de disponibilidad de 31%.

Tasa de disponibilidad de Oficinas en Metros Cuadrados por País, Clase A+ y A.

2019 - 2020



Fuente: Colliers

En el mercado de oficinas en la ciudad de México, el ingreso mensual promedio para espacios de oficinas clase A+ y A, en diciembre de 2020 es EUA 22.6 por m²/mensual, similar en comparación con otras ciudades de América Latina, tales como Santiago de Chile y San Jose.

Precios Mercado Oficinas, América Latina, Clase A+ y A, EUA/m²/Mes

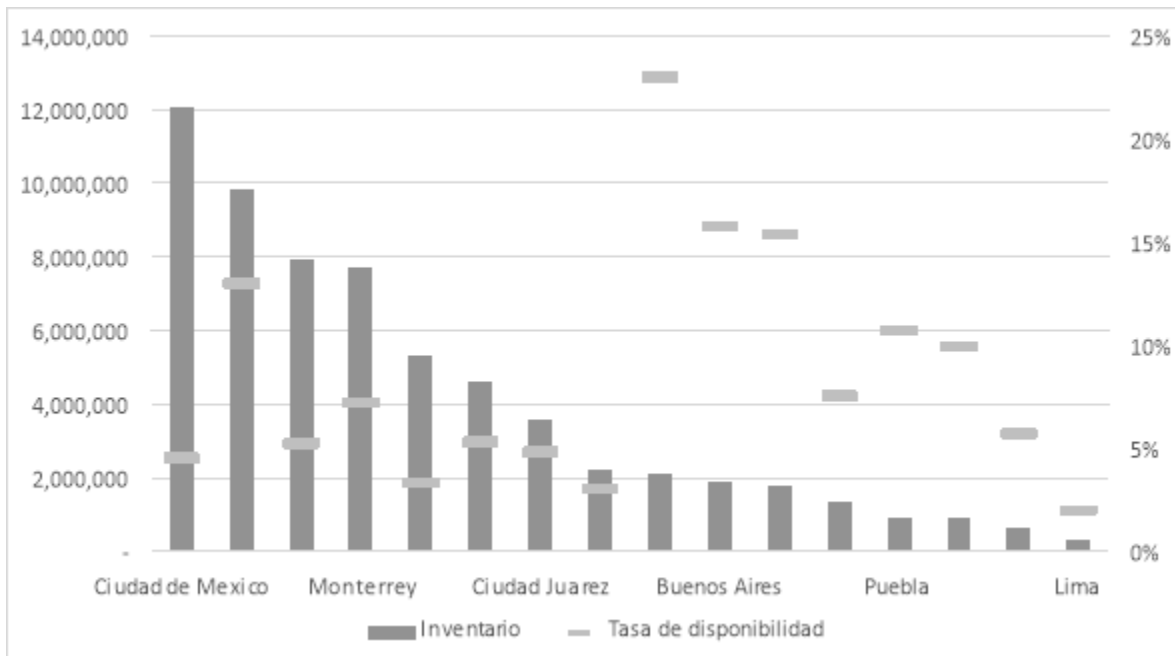


Fuente: Colliers

Industrial

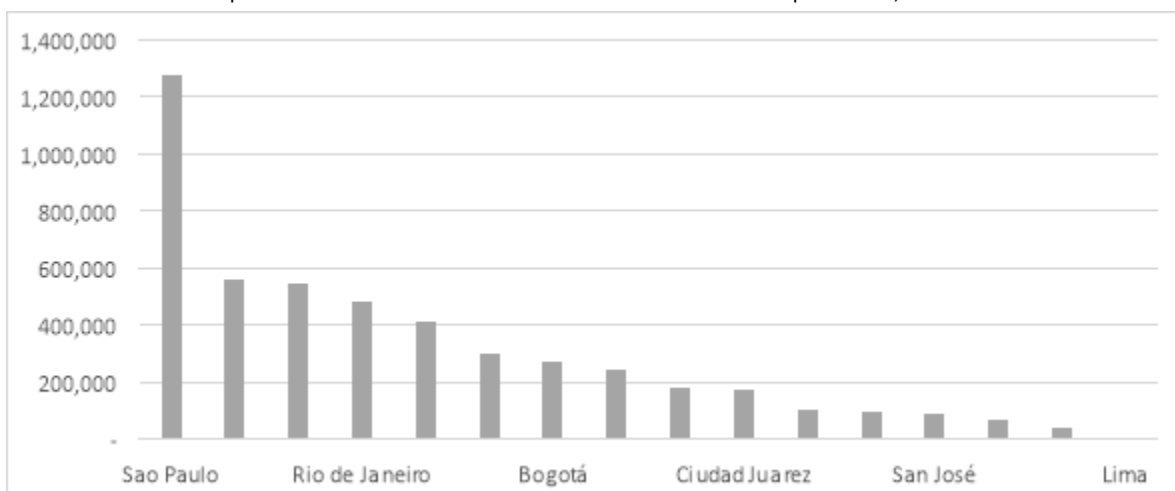
El desarrollo industrial en Latinoamérica se mantiene con dinamismo y en constante crecimiento, México se consolida como uno de los principales mercados en expansión con tasas de disponibilidad bajas y costos competitivos. En comparación con los distintos mercados, México, por su ubicación, redes de comunicación, mano de obra calificada y tratados comerciales, representa una gran oportunidad de inversión.

Inventario y Tasa de disponibilidad Clase A 4T 2020



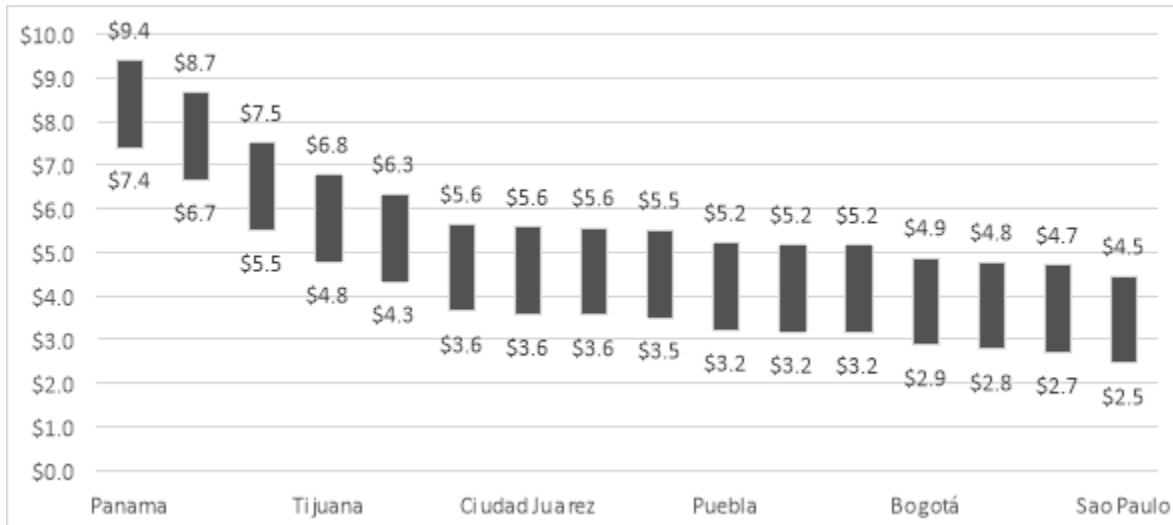
Fuente: Colliers

Disponibilidad Industrial en Metros Cuadrados por País, Clase A



Fuente: Colliers

De acuerdo con información de Colliers International, el costo de arrendamiento mensual promedio en naves industriales de primera categoría en la zona metropolitana de Ciudad de México, a diciembre 2020 es de EUA 4.3 a EUA 6.3 por metro cuadrado mensual, en comparación con los mercados como: Panamá, Costa Rica y Lima, México registra costos de arrendamiento competitivos.

Precios en el Mercado Industrial, América Latina, Clase A, EUA/m²/Mes

Fuente: Colliers

El año 2020 ocasiono grandes cambios a nivel mundial en todos los niveles y todos los mercados, algunas industrias con mayor grado de afectación que otras, dentro de todos los cambios algunas empresas han desaparecido, adaptado, evolucionado, reconvertido o incluso se ha catalizado su crecimiento.

México ha presentado grandes cambios durante el último año ocasionado por la pandemia y por la actual administración, el país ha mostrado afectaciones importantes en los sectores de oficinas y retail, con desocupaciones, renegociaciones y salidas de empresas en el peor de los casos, el mercado industrial ha sido el menos afectado.

La economía se encuentra a la expectativa y supeditada a una campaña de vacunación que llevara tiempo en el país, con lo que se espera que se reactive a niveles similares a lo reportado en 2019, para ello existen distintas perspectivas de la evolución del mercado, sin embargo, México siempre ha demostrado ser un país resiliente y con gran actividad de mercado, por lo que se espera que existan oportunidades en el mediano y largo plazo.

Entorno General de las Competencia y Oportunidades de inversión

En el año 2021, el mundo continúa con uno de los mayores problemas de salud en los tiempos modernos y las medidas implementadas por los gobiernos juegan un papel importante en la propagación y los efectos colaterales financieros íntimamente ligados.

Hoy en día, el mercado inmobiliario presenta retos significativos para los inversionistas y desarrolladores en todos los sectores, principalmente aquellos que están enfocados en el esparcimiento y entretenimiento, ocasionado por los efectos de cuarentena impuestas por los gobiernos.

A pesar de encontrarnos en una situación complicada y con inversionistas cautelosos, es importante mencionar que la economía mexicana ofrece oportunidades interesantes para aquellos que comprenden la dinámica del mercado y los riesgos que pueden conducir a inversiones de este tipo. En México, desde hace varios años existen distintos productos financieros y de inversión en bienes raíces, tales como los CKDs, FIBRAS y acciones, los cuales son el resultado de los fondos de inversión privados decididos a participar de manera institucional, estructurada y ordenada. Estas herramientas apoyan y capitalizan a los desarrolladores y a los proyectos con características específicas, lo cual ha generado una mayor credibilidad en el sector de inversión. Hoy en día, el mercado de bienes raíces en México está conformado por una cantidad de desarrolladores limitada que tienen la capacidad económica y los conocimientos para completar proyectos a gran escala.

En estos momentos de incertidumbre, debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medido por el área bruta rentable) y la diversificación son aspectos clave para afrontar los distintos escenarios futuros. El portafolio de FUNO es comparable a la cartera de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México. Además, cuenta con el potencial de realizar importantes ampliaciones en el mediano plazo con base en acuerdos de exclusividad con Grupo-E. Con nuestros administradores, esperamos hacer uso de políticas de endeudamiento conservadoras y la capacidad de suministro del Grupo-E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Como parte del conocimiento integral, Grupo-E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en el mismo. Con ello, tenemos un conocimiento puntual de los desarrolladores inmobiliarios del país que compiten directamente con nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en los que operamos. También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran una cartera diversificada de inmuebles que compiten con nuestras propiedades en diferentes sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen los desarrolladores especializados en bienes raíces comerciales, mismas que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, hay quince FIBRAS en México, algunas de ellas han puesto su CBFi en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra UNO (FUNO): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades Hoteleras.
3. Fibra INN (FINN): Únicamente propiedades Hoteleras.
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales.
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera Diversificada (Industrial, Retail y Oficinas).

6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas).
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades de Retail.
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales.
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
11. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas.
12. Fibra Nova (FNOVA): Propiedades Industriales.
13. Fibra Plus (FPLUS): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros).
14. Fibra Storage (STORAGE): propiedades de almacenamiento.
15. Fibra UP (FIBRAUP): propiedades de oficinas.

Estructura de administración:

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

[b\) Descripción del negocio](#)

(i) Actividad Principal

La actividad principal del Administrador del Fideicomiso, es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

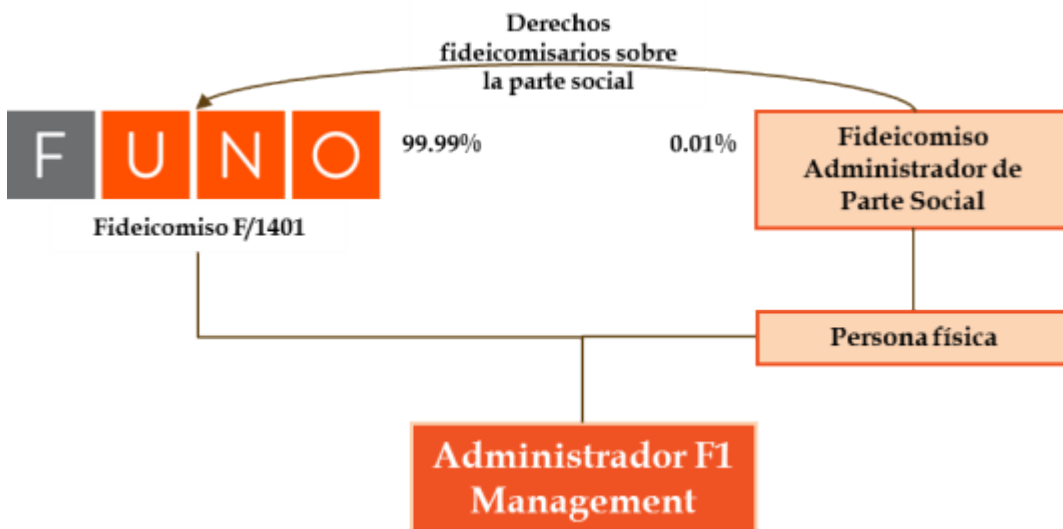
(ii) Recursos Humanos

Al 31 de diciembre de 2020 el Administrador del Fideicomiso contaba con 976 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. El Administrador del Fideicomiso no tiene empleados sindicalizados.

(iii) Estructura corporativa

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:

c) Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2020, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 de los

cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	67	Masculino	9	N/A
2	André El-Mann Arazi	No	56	Masculino	9	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	52	Masculino	9	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
4	Elías Sacal Micha	No	71	Masculino	9	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	61	Masculino	9	N/A
6	Abude Attié Dayán	No	78	Masculino	9	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	71	Masculino	9	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	70	Masculino	9	Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)**
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	68	Masculino	4	Jones Day México**
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	72	Masculino	9	The American British Cowdray Medical Center** y IAP (Centro Médico

11	Herminio Blanco Mendoza	Si	70	Masculino	9	ABC)** Integración de Soluciones Estratégicas S.A. de C.V.**
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Si	60	Masculino	4	BBVA Seguros**, Cinépolis**, Farmacias del Ahorro**, y Grupo Estafeta**

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso.

① El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Procesos judiciales, administrativos o arbitrales:

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para el Administrador del Fideicomiso, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

Derechos que confieren los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios:

Los CBFIs confieren a los Tenedores, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, el derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores.

Distribuciones:

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA,

pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde nuestra oferta pública inicial:

	Por CBF1	Fecha de Pago	Total distribuido
	(Ps.)		(Ps. en miles)
2011			
Primer trimestre	0.0343	26 mayo 2011	14,478
Segundo trimestre	0.3022	7 julio 2011	127,684
Tercer trimestre	0.3779	13 octubre 2011	159,711
Cuarto trimestre	0.3689	14 febrero 2012	155,884
2012			
Primer trimestre	0.1960	23 abril 2012	156,103
Segundo trimestre	0.3000	17 julio 2012	252,685
Tercer trimestre	0.4045	18 diciembre 2012	340,677
Cuarto trimestre	0.4216	31 enero 2013	355,115
2013			
Primer trimestre	0.3700	9 mayo 2013	581,786
Segundo trimestre	0.4100	9 agosto 2013	738,256
Tercer trimestre	0.4504	11 noviembre 2013	814,771
Cuarto trimestre	0.4800	13 febrero 2014	868,327
2014			
Primer trimestre	0.4366	9 mayo 2014	826,813
Segundo trimestre	0.4014	11 agosto 2014	1,154,948
Tercer trimestre	0.4976	7 noviembre 2014	1,432,474
Cuarto trimestre	0.4890	16 febrero 2015	1,407,521
2015			
Primer trimestre	0.4921	11 mayo 2015	1,470,962

Segundo trimestre	0.4934	7 agosto 2015	1,499,272
Tercer trimestre	0.5005	9 noviembre 2015	1,525,891
Cuarto trimestre	0.5097	11 febrero 2016	1,629,778
2016			
Primer trimestre	0.5020	9 mayo 2016	1,607,651
Segundo trimestre	0.4801	9 agosto 2016	1,546,481
Tercer trimestre	0.4894	9 noviembre 2016	1,586,798
Cuarto trimestre	0.5116	9 febrero 2017	1,662,539
2017			
Primer trimestre	0.5154	9 mayo 2017	1,684,261
Segundo trimestre	0.5115	9 agosto 2017	1,701,892
Tercer trimestre	0.5166	4 octubre 2017	1,718,800
Cuarto trimestre	0.5107	12 febrero 2018	2,020,682
2018			
Primer trimestre	<u>0.5297</u>	<u>9 mayo 2018</u>	<u>2,093,789</u>
Segundo trimestre	<u>0.5401</u>	<u>9 agosto 2018</u>	<u>2,127,113</u>
Tercer trimestre	<u>0.5550</u>	<u>9 noviembre 2018</u>	<u>2,164,503</u>
Cuarto trimestre	<u>0.5755</u>	<u>8 febrero 2019</u>	<u>2,238,761</u>
2019			
Primer trimestre	0.5806	9 mayo 2019	2,258,414
Segundo trimestre	0.5836	9 agosto 2019	2,292,494
Tercer trimestre	0.5850	8 noviembre 2019	2,297,994
Cuarto trimestre	0.5899	11 febrero 2020	2,317,634
2020			
Primer trimestre	0.2904	11 mayo 2020	1,140,887
Segundo trimestre	0.2810	10 agosto 2020	1,103,722
Tercer trimestre	0.3009	10 noviembre 2020	1,158,998
Cuarto trimestre	0.3119	9 febrero 2020	1,201,350

¹⁾ Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

Inmuebles propiedad del fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 148 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.8 millones de metros cuadrados (26.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 90.9% en base al GLA.
- 192 operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.8 millones de metros cuadrados (54.0% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.3% en base al GLA.
- 100 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 78.6% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

32.5% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2020 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*). Asimismo, 4.2% del GLA total del portafolio industrial cuenta con algún tipo de certificación LEED.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% total de RFA ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas ⁽²⁾	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾ La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m² de GLA.

⁽⁴⁾ RFA de nuestro Portafolio Estabilizado; excluye propiedades de nuestro Portafolio In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro. de

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m² de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	330	346	3,294,654	38.2%	94.8%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ⁽²⁾	115	116	4,117,666	47.8%	97.2%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ⁽³⁾⁽⁴⁾	91	97	1,202,404	14.0%	89.3%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.3%	15,645,187	100.0%	158.75

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

La siguiente tabla muestra información relevante con respecto a las Carteras que integran nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020:

Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽³⁾	Ocupación ⁽³⁾	Portafolio	Propiedades ⁽¹⁾	GLA Total ⁽²⁾	GLA Ocupado ⁽³⁾	Ocupación ⁽³⁾
INICIAL	17	718,835	673,375	94%	CALIFORNIA	29	348,304	291,130	84%
GRIS	1	78,643	78,643	100%	ESPACIO AGUASCALIENTE S	1	22,531	21,370	95%
BLANCO	1	44,473	42,803	96%	LA VIGA	1	78,166	58,459	75%
AZUL	23	124,416	118,563	95%	R15	5	330,944	272,143	90%
ROJO	219	173,884	142,565	82%	SAN MATEO	1	5,440	5,440	100%

SENDERO					HOTEL CENTRO				
VILLAHERMOSA	1	23,877	20,861	87%	HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
VERDE	1	117,786	117,786	100%	SAMARA	1	133,035	119,912	90%
MORADO	16	544,844	461,933	85%	KANSAS	12	370,115	328,933	89%
TORRE MAYOR	1	83,971	79,715	95%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
PACE	2	43,593	43,593	100%	OREGON	3	34,031	31,930	94%
G30	32	2,039,801	1,935,601	95%	ALASKA	6	124,164	100,762	81%
INDIVIDUALES					TURBO	19	553,675	502,620	91%
INDUSTRIALES	2	77,695	77,695	100%	APOLO II	16	236,865	227,020	96%
INDIVIDUALES	9	233,737	200,656	86%	FRIMAX	3	369,274	369,274	100%
VERMONT	34	530,427	477,987	90%	TITAN	73	1,222,860	1,168,251	96%
APOLO	47	927,669	886,963	96%	INDIVIDUALES				
P12	10	91,158	70,094	77%	HERCULES	6	327,248	317,872	97%
MAINE	6	160,319	152,529	95%	MITIKAH	3	178,690	106,041	100%
					Total	619	10,720,998	9,872,591	93.1%

① Número de propiedades.

② Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total del área rentable de Torre Mayor, Antea y Torre Diana.

③ Se excluyen los 112,349 m2 de propiedades In Service para el cálculo de la ocupación.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifican la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.
- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.

- *Cartera de Oficinas:* Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

Diversificación Geográfica

Al 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de nuestra Cartera se encontraban ubicadas en todos los estados de México. Consideramos que la diversificación geográfica de nuestra Cartera nos ayudará a asegurarnos que no vamos a depender excesivamente de un área determinada o de una economía regional.

La siguiente tabla representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m2 Totales (000's m2)	m2 Ocupados (000's m2)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	90.4	88.1	97%	131.4	7
BAJA CALIFORNIA	200.4	200.4	100%	245.1	16
BAJA CALIFORNIA SUR	34.7	26.6	77%	63.2	4
CAMPECHE	1.0	1.0	100%	1.7	2
CHIAPAS	147.8	124.6	84%	248.2	7
CHIHUAHUA	576.6	532.5	92%	657.6	21
CIUDAD DE MEXICO	1755.5	1477.8	88%	6227.8	117
COAHUILA	165.4	145.2	88%	221.2	20
COLIMA	14.3	14.3	100%	23.9	5
DURANGO	24.3	24.3	100%	36.7	3
ESTADO DE MEXICO	3660.1	3531.1	96%	4347.5	71
GUANAJUATO	88.0	83.9	95%	180.8	7
GUERRERO	73.6	61.9	84%	147.8	10
HIDALGO	111.1	109.1	98%	159.7	3
JALISCO	812.7	761.9	94%	1736.8	35
MICHOACAN	1.1	1.1	100%	1.9	2
MORELOS	43.1	41.3	96%	64.3	4
NAYARIT	46.2	41.3	90%	96.6	2
NUEVO LEON	981.5	881.8	90%	1466.2	65
OAXACA	34.0	32.9	97%	36.1	3
PUEBLA	102.7	102.7	100%	126.4	7
QUERETARO	480.2	451.4	94%	830.1	13
QUINTANA ROO	329.6	276.3	91%	1258.5	11
SAN LUIS POTOSI	41.5	37.0	89%	38.5	7
SINALOA	20.4	19.9	97%	27.2	8
SONORA	107.2	101.2	94%	151.4	18
TABASCO	24.2	21.2	88%	51.0	2
TAMAULIPAS	487.6	437.6	90%	543.0	35
TLAXCALA	35.5	35.4	100%	74.1	1

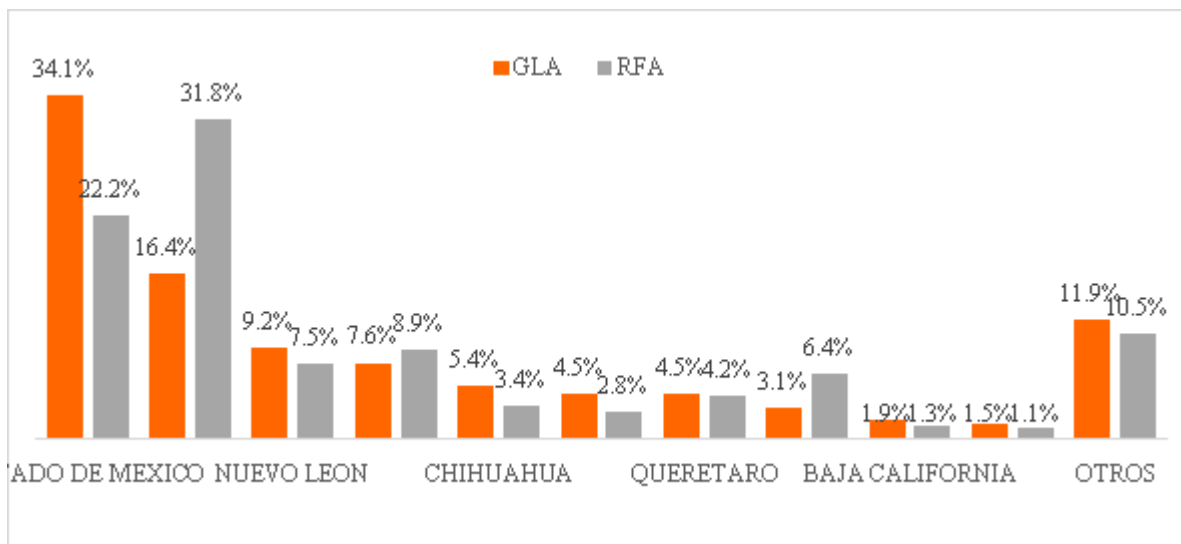
VERACRUZ	106.3	91.7	86%	167.5	20
YUCATAN	86.3	79.4	92%	166.4	9
ZACATECAS	37.8	37.8	100%	58.8	1
Total 2020 ^(a)	10,721.0	9,872.6	93.1%	19,587.6	619
Total 2019 ^(a)	10,130.4	9,307.4	94.5%	18,209.5	615
Total 2018 ^(a)	8,614.7	7,936.5	95.0%	15,645.2	536
Total 2017 ^(a)	8,448.0	7,968.0	94.3%	14,359.3	531
Total 2016 ^(a)	7,369.9	6,956.0	94.0%	12,294.0	497

^(a) El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor, Cartera Torre Diana y Atenea Querétaro.

^(b) Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017, y 2016. como referencia.

^(c) La tasa de ocupación excluye In-service portafolio de un total de GLA de 112,349 m².

La siguiente gráfica representa un resumen de nuestra Cartera por estado al 31 de diciembre de 2020:



Diversificación de Arrendatarios

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2020, nuestros diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de nuestra Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a nuestra Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de nuestra Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de nuestra Cartera y 3.6% del RFA. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

La siguiente tabla muestra información respecto la distribución de nuestros principales arrendatarios por RFA y GLA al 31 de diciembre del 2020, 2019 y 2018:

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m) ⁽²⁾	% GLA Total
Tienda de Autoservicio ⁽¹⁾	1,426,206	7.3%	Tienda de Autoservicio	896,377	9.1%
Planteles Educativos	712,087	3.6%	Planteles Educativos	330,527	3.3%
Espacio de Co-working	557,729	2.8%	Institución Financiera	177,003	1.8%
Institución Financiera	473,600	2.4%	Restaurantes	168,545	1.7%
Entidad Gubernamental	339,537	1.7%	Bienes de consumo	155,342	1.6%
Grupo Hotelero	302,801	1.5%	Tienda de autoservicio	149,485	1.5%
Restaurantes	299,207	1.5%	Entretenimiento	140,644	1.4%
Entretenimiento	297,381	1.5%	Empresa de Logística	112,162	1.1%
Grupo Hotelero	242,400	1.2%	Manufacturera	110,883	1.1%
Estacionamiento	162,427	0.8%	Grupo Hotelero	110,381	1.1%
10 Clientes 2020	4,813,373	24.6%	10 Clientes 2020	2,351,349	23.8%

(1) Estas empresas minoristas son subsidiarias de Grupo Walmart y operan bajo varias marcas (ej. Walmart Supercenter, Sam's Club y Superama).

(2) Incluye el 100% del ABR y GLA de Torre Diana, portafolio Torre Mayor y Antea Querétaro.

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,242,379	6.8%	Tienda de Autoservicio	877,766	9.4%
Planteles Educativos	585,349	3.2%	Planteles Educativos	256,161	2.8%
Espacio de Co-working	490,894	2.7%	Restaurantes	169,824	1.8%
Institución Financiera	465,202	2.6%	Bienes de consumo	169,223	1.8%
Entidad Gubernamental	339,537	1.9%	Institución Financiera	167,517	1.8%
Restaurantes	297,376	1.6%	Entretenimiento	134,832	1.5%
Entretenimiento	287,576	1.6%	Tienda de Autoservicio	132,977	1.5%
Estacionamiento	199,378	1.1%	Manufacturera	112,883	1.2%
Grupo Hotelero	198,067	1.1%	Empresa de Logística	111,242	1.2%
Bienes de Consumo	172,098	0.9%	Entidad Gubernamental	106,041	1.1%
10 Clientes 2019	4,277,856	23.5%	10 Clientes 2019	2,238,467	24.1%

10 Mayores Clientes en RFA	RFA (Ps. \$ en miles)	% RFA Total	10 Mayores Clientes en GLA	GLA (m)	% GLA Total
Tienda de Autoservicio	1,322,954	8.8%	Tienda de Autoservicio	900,641	11.4%
Planteles Educativos	569,295	3.8%	Planteles Educativos	256,161	3.2%
Banco	455,305	3.0%	Banco	193,507	2.5%
Entidad Gubernamental	365,053	2.4%	Cine	137,658	1.7%
Espacio de Co-working	295,038	2.0%	Bienes de Consumo	127,910	1.6%
Cine	275,328	1.8%	Empresa de Logística	115,983	1.5%

Bienes de Consumo	225,753	1.5%	Entidad Gubernamental	106,041	1.3%
Estacionamiento	198,079	1.3%	Tienda de Autoservicio	98,324	1.2%
Grupo Hotelero	155,122	1.0%	Manufacturera de Vidrio	87,660	1.1%
Grupo Hotelero	152,439	1.0%	Cine	87,485	1.1%
<u>10 Clientes 2018</u>	<u>4,014,366</u>	<u>26.6%</u>	<u>10 Clientes 2018</u>	<u>2,111,371</u>	<u>26.8%</u>

Contratos de Arrendamiento y su vencimiento

Tomamos una actitud proactiva respecto nuestros arrendamientos, manteniendo contacto regular con nuestros arrendatarios y visitando las Propiedades frecuentemente. Estamos en constante comunicación con nuestros arrendatarios en relación con sus intenciones respecto al espacio en las Propiedades existentes así como en los planes de expansión. También aprovechamos la inteligencia de mercado de nuestros Administradores de Carteras y nuestro Asesor, así como nuestros directivos, construyendo relaciones con arrendatarios potenciales locales, regionales y nacionales que complementan nuestra base de clientes conforme se hace disponible el espacio.

En diversos Contratos de Arrendamiento, encontramos que los arrendatarios nos pagan, una cierta cantidad de dinero, independientemente de la renta o de los gastos derivados de los Contratos de Arrendamiento. Estas cantidades se denominan “Guantes”, “Derecho de Piso” (derecho a arrendar los espacios) o algunos otros términos similares.

Al 31 de diciembre de 2020, el promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados formalmente; sin embargo, el arrendatario nos continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para que notifiquemos la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) Días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de nuestros Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y otros era de aproximadamente 4.1, 3.7, 4.0 y 9.0 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente 4.6% del GLA ocupado de nuestra Cartera o 450,940 m² de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.1% de nuestro RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla muestra información relativa al vencimiento de Contratos de Arrendamiento de las Propiedades de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no han ejercido algún derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	Número de contratos que expiran,	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁵⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁶⁾
2021	1,919	1,272,351	12.9%	2,464,805	12.9%	161.4
2022	1,633	1,307,604	13.2%	2,693,662	14.1%	171.7
2023	1,077	1,505,402	15.2%	2,650,553	13.8%	146.7
2024	648	1,200,046	12.2%	2,047,042	10.7%	142.2
2025+	1,295	4,136,247	41.9%	7,888,802	41.2%	158.9
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁶⁾	1,119	450,940	4.6%	1,396,666	7.3%	258.1
Total	7,691	9,872,591	100.0%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

⁽²⁾Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

⁽³⁾La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2020, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, Cartera Torre Mayor y Cartera Antea Querétaro.

⁽⁴⁾No incluye a las Propiedades In Service.

⁽⁵⁾Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, incluimos el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

⁽⁶⁾Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2020, 74% de nuestra RFA era pagadera en Pesos y 26% en Dólares. Creemos que en adición a los plazos en que expiran nuestros Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, nos ayuda a mantener flujos de efectivo estables en nuestra Cartera.

Consideramos que la estructura de nuestros Contratos de Arrendamiento, que principalmente estipula pagos de Renta fijos y pagaderos en Pesos, contribuye adicionalmente a la estabilidad de los flujos de caja de nuestra Cartera.

Tipos de Activos

Comercial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones comerciales por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	33.8	31.5	93.2%	78.5	4

BAJA CALIFORNIA	-	-		-	2
BAJA CALIFORNIA SUR	33.9	25.8	76.1%	61.8	2
CAMPECHE	-	-		-	
CHIAPAS	126.4	103.2	81.6%	230.2	5
CHIHUAHUA	98.9	97.2	98.3%	217.1	3
CIUDAD DE MEXICO	530.8	491.6	93.1%	1,934.1	26
COAHUILA	48.7	47.2	97.0%	107.6	2
COLIMA	13.2	13.2	100.0%	21.6	2
DURANGO	-	-		-	0
ESTADO DE MEXICO	478.6	444.0	92.8%	813.1	19
GUANAJUATO	57.5	53.3	92.8%	133.2	4
GUERRERO	68.8	57.1	83.0%	140.5	6
HIDALGO	58.1	56.1	96.5%	107.8	3
JALISCO	234.8	203.8	86.8%	714.8	10
MICHOACAN	-	-		-	
MORELOS	15.2	13.4	88.3%	33.7	1
NAYARIT	45.8	41.0	89.5%	96.0	1
NUEVO LEON	219.2	195.3	89.1%	547.2	7
OAXACA	27.3	26.7	97.6%	31.4	1
PUEBLA	-	-		-	0
QUERETARO	146.2	136.2	93.2%	468.2	3
QUINTANA ROO	260.9	209.0	89.3%	1,024.3	9
SAN LUIS POTOSI	7.1	7.1	100.0%	10.4	1
SINALOA	17.6	17.1	97.0%	21.1	3
SONORA	75.3	69.3	92.0%	134.8	6
TABASCO	23.9	20.9	87.4%	50.6	1
TAMAULIPAS	24.6	20.6	83.7%	48.5	1
TLAXCALA	35.5	35.4	99.7%	74.1	1
VERACRUZ	93.0	78.5	84.4%	143.4	6
YUCATAN	70.6	63.8	90.3%	140.5	3
ZACATECAS	7.0	7.0	100.0%	10.8	1
Total 2020	2,853.0	2,565.2	90.9%	7,395.0	133
Total 2019	2,751.3	2,485.3	93.3%	7,088.8	131
Total 2018	3,294.7	3,048.5	94.8%	8,141.0	330
Total 2017⁽¹⁾	3,321.8	3,143.0	94.6%	7,098.4	329
Total 2016⁽¹⁾⁽²⁾	2,954.3	2,763.9	94.0%	5,993.5	309

⁽¹⁾El GLA y el RFA, incluyen el 100% de Antea Querétaro.

⁽²⁾ Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017 y 2016 como referencia.

⁽³⁾El porcentaje de ocupación excluye las propiedades In Service por 29,996 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información en relación con la terminación de los Contratos de Arrendamiento en nuestras Operaciones comerciales al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que no han ejercido su derecho de renovación o terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾⁽⁵⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2021	300,922	11.7%	1,112,239	15.3%	308.0
2022	328,898	12.8%	1,204,935	16.6%	305.3
2023	293,977	11.5%	1,098,943	15.1%	311.5
2024	241,176	9.4%	642,358	8.8%	222.0
2025+	1,226,517	47.8%	2,346,478	32.3%	159.4
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	173,753	6.8%	868,624	11.9%	416.6
Total	2,565,242	100.0%	7,273,577	100.0%	236.3

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2020. Incluye el 100% del GLA de Antea Querétaro.

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2020. Incluye el 100% de GLA de Antea Querétaro.

(5) No incluye a las Propiedades In Service.

Industrial

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones industriales por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	43.4	43.4	100.0%	43.6	2
BAJA CALIFORNIA	187.3	187.3	100.0%	223.7	12
BAJA CALIFORNIA SUR	0.0	0.0	0%	0.0	0
CAMPECHE	0.0	0.0	0%	0.0	0
CHIAPAS	15.6	15.6	100.0%	4.8	1
CHIHUAHUA	466.0	423.6	90.9%	422.8	30
CIUDAD DE MEXICO	44.9	44.9	100.0%	52.7	1
COAHUILA	110.1	91.4	83.0%	109.3	7
COLIMA	0.0	0.0	0%	0.0	0
DURANGO	23.2	23.2	100.0%	35.7	1
ESTADO DE MEXICO	2,894.5	2,870.7	99.2%	3063.0	38
GUANAJUATO	28.3	28.3	100.0%	40.7	1
GUERRERO	0.0	0.0	0%	0.0	0
HIDALGO	51.6	51.6	100.0%	45.5	1
JALISCO	264.7	261.7	98.9%	262.0	5
MICHOACAN	0.0	0.0	0%	0.0	0

MORELOS	4.6	4.6	100.0%	4.7	1
NAYARIT	0.0	0.0	0%	0.0	0
NUEVO LEON	688.9	631.8	91.7%	717.4	40
OAXACA	0.0	0.0	0%	0.0	0
PUEBLA	101.0	101.0	100.0%	120.6	9
QUERETARO	303.2	285.5	94.2%	253.8	7
QUINTANA ROO	30.2	30.2	100.0%	28.1	1
SAN LUIS POTOSI	32.3	27.7	86.0%	26.3	2
SINALOA	0.0	0.0	0%	0.0	0
SONORA	16.0	16.0	100.0%	1.0	1
TABASCO	0.0	0.0	0%	0.0	0
TAMAULIPAS	452.2	406.9	90.0%	473.5	30
TLAXCALA	0.0	0.0	0%	0.0	0
VERACRUZ	0.0	0.0	0%	0.0	0
YUCATAN	0.0	0.0	0%	0.0	0
ZACATECAS	30.8	30.8	100.0%	48.0	1
Total 2020	5,788.7	5,576.2	96.3%	5,977.3	191
Total 2019	5,423.8	5,240.3	96.6%	5,305.3	190
Total 2018 ⁽¹⁾	4,117.7	4,002.6	97.2%	3,880.5	115
Total 2017 ⁽¹⁾	4,002.5	3,858.8	96.4%	3,603.3	113
Total 2016 ⁽¹⁾	3,570.3	3,446.5	97.0%	3,199.4	104
Total 2015 ⁽²⁾	3,400.7	3,294.6	97.0%	2,810.3	101

(1) Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017, 2016 y 2015 como referencia.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones industriales al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2021	873,596	15.7%	945,843	15.8%	90.2
2022	775,719	13.9%	752,399	12.6%	80.8
2023	1,105,359	19.8%	1,156,701	19.4%	87.2
2024	843,304	15.1%	958,044	16.0%	94.7
2025+	1,817,966	32.6%	2,031,303	34.0%	93.1
Contratos Tácitamente Renovados ⁽³⁾	160,292	2.9%	133,054	2.2%	69.2
Total	5,576,235	100.0%	5,977,343	100.0%	89.3

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2020.

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2020.

Oficinas

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras Operaciones de oficinas por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²) ⁽²⁾	m ² Ocupados (000's m ²) ⁽²⁾	Ocupación ⁽⁴⁾	RFA Total ⁽³⁾ (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	1.2	1.2	100%	1.2	1
BAJA CALIFORNIA	4.1	4.1	100%	6.7	3
BAJA CALIFORNIA SUR	-	-	0%	-	0
CAMPECHE	-	-	0%	-	0
CHIAPAS	-	-	0%	-	0
CHIHUAHUA	-	-	0%	-	0
CIUDAD DE MÉXICO	983.6	745.9	83%	3,784.8	50
COAHUILA	-	-	0%	-	0
COLIMA	0.4	0.4	100%	1.6	1
DURANGO	-	-	0%	-	0
ESTADO DE MÉXICO	146.9	77.1	52%	237.9	4
GUANAJUATO	-	-	0%	-	0
GUERRERO	-	-	0%	-	0
HIDALGO	-	-	0%	-	0
JALISCO	54.9	38.1	69%	170.9	4
MICHOACÁN	-	-	0%	-	0
MORELOS	-	-	0%	-	0
NAYARIT	-	-	0%	-	0
NUEVO LEON	57.5	39.4	69%	178.4	17
OAXACA	-	-	0%	-	0
PUEBLA	0.7	0.7	100%	3.2	1
QUERÉTARO	28.6	27.5	96%	102.1	3
QUINTANA ROO ⁽⁵⁾	14.8	13.4	91%	49.6	0
SAN LUIS POTOSÍ	-	-	0%	-	0
SINALOA	0.8	0.8	100%	2.1	1
SONORA	5.7	5.7	100%	5.9	2
TABASCO	-	-	0%	-	0
TAMAULIPAS	4.1	3.4	82%	11.2	2
TLAXCALA	-	-	0%	-	0
VERACRUZ	5.0	5.0	100%	8.8	3
YUCATÁN	4.0	4.0	100%	10.5	2
ZACATECAS	-	-	0%	-	-
Total 2020⁽¹⁾	1312.1	966.6	78.6%	4,574.9	94

Total 2019 ⁽¹⁾	1274.9	922.8	83.6%	4,504.7	93
Total 2018 ⁽¹⁾	1202.4	885.4	89.3%	3,623.6	91
Total 2017 ⁽¹⁾	1123.5	965.8	86.0%	3,657.5	89
Total 2016 ^(2a)	845.3	745.6	88.0%	3,101.4	84
Total 2015 ^(2a)	821.6	763.6	93.0%	2,702.4	81

⁽¹⁾ Quintana Roo tiene una propiedad de usos mixtos que se considera en la tabla, señalándose la distribución de las propiedades que integran el componente comercial de nuestra Cartera por estado, porque el GLA del componente comercial es mayor al componente de oficinas para esta propiedad. Con motivo de lo anterior, para efectos de esta tabla, Quintana Roo no se considera que cuenta con propiedades de oficina.

⁽²⁾ El GLA y el RFA, incluyen el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor y Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ Se incluyen cifras totales de 2019, 2018, 2017, 2016 y 2015 como referencia.

⁽⁴⁾ El porcentaje de ocupación excluye las propiedades In Service por 82,353 m² de GLA.

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras Operaciones de oficinas al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽²⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽³⁾	% de la RFA total que expira en el año ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles) ⁽⁵⁾
2021	87,815	9.1%	391,280	9.2%	371.3
2022	191,137	19.8%	722,901	17.0%	315.2
2023	90,492	9.4%	355,314	8.4%	327.2
2024	74,755	7.7%	288,151	6.8%	321.2
2025+	405,390	41.9%	2,097,581	49.4%	431.2
Contratos Tácitamente Renovados ⁽⁶⁾	116,895	12.1%	394,988	9.3%	281.6
Total	966,485	100.0%	4,250,214	100.0%	366.5

⁽¹⁾ La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

⁽²⁾ Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2020.

⁽³⁾ Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

⁽⁴⁾ Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2020. El RFA incluye el 100% del RFA del portafolio de la Torre Diana y Torre Mayor.

⁽⁵⁾ No incluye a las Propiedades In Service.

⁽⁶⁾ Para obtener la renta fija mensual por metro cuadrado de GLA, se incluyó el 100% del RFA y GLA ocupado de Torre Mayor y Torre Diana.

Otras Operaciones

La siguiente tabla muestra un resumen de nuestras otras Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y hospitales), por estado al 31 de diciembre de 2020:

Ubicación	m ² Totales (000's m ²)	m ² Ocupados (000's m ²)	Ocupación ⁽¹⁾	RFA Total (millones Ps.)	No. Propiedades
AGUASCALIENTES	11.9	11.9	100.0%	8.2	1
BAJA CALIFORNIA	9.0	9.0	100.0%	14.8	11
BAJA CALIFORNIA SUR	0.8	0.8	100.0%	1.4	2
CAMPECHE	1.0	1.0	100.0%	1.7	2

CHIAPAS	5.8	5.8	100.0%	13.2	1
CHIHUAHUA	11.7	11.7	100.0%	17.7	12
CIUDAD DE MÉXICO	196.3	195.4	99.5%	456.3	41
COAHUILA	6.7	6.7	100.0%	4.3	12
COLIMA	0.7	0.7	100.0%	0.7	2
DURANGO	1.2	1.2	100.0%	1.0	2
ESTADO DE MÉXICO	140.1	139.4	99.5%	233.5	14
GUANAJUATO	2.2	2.2	100.0%	6.9	3
GUERRERO	4.8	4.8	100.0%	7.3	4
HIDALGO	1.5	1.5	100.0%	6.4	
JALISCO	258.3	258.3	100.0%	589.1	17
MICHOACÁN	1.1	1.1	100.0%	1.9	2
MORELOS	23.2	23.2	100.0%	25.9	2
NAYARIT	0.3	0.3	100.0%	0.6	1
NUEVO LEON	15.9	15.3	96.6%	23.2	19
OAXACA	6.7	6.2	93.0%	4.8	2
PUEBLA	1.0	1.0	100.0%	2.7	2
QUERÉTARO	2.2	2.2	100.0%	6.0	4
QUINTANA ROO	23.7	23.7	100.0%	156.4	2
SAN LUIS POTOSÍ	2.1	2.1	100.0%	1.9	4
SINALOA	2.0	2.0	100.0%	4.1	4
SONORA	10.2	10.2	100.0%	9.7	9
TABASCO	0.3	0.3	100.0%	0.4	1
TAMAULIPAS	6.7	6.7	100.0%	9.7	10
TLAXCALA	-	-	0.0%	-	
VERACRUZ	8.2	8.2	100.0%	15.2	11
YUCATÁN	11.7	11.7	100.0%	15.5	4
ZACATECAS	-	-	0.0%	-	
Total 2020	767.2	764.6	99.66%	1,640.4	201
Total 2019	680.4	659	99.70%	1,310.7	201

La siguiente tabla muestra información con respecto a la terminación de Contratos de Arrendamiento relacionados con nuestras otras Operaciones al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejercieron su derecho de terminación anticipada:

Año de expiración de contratos ⁽¹⁾	M ² de contratos que expiran ⁽²⁾	% de m ² de contratos que expiran ⁽³⁾	Monto de RFA que expira en el año (Ps. \$ en miles) ⁽⁴⁾	% de la RFA total que expira en el año	Renta fija mensual por m ² (Ps. \$ en miles)
2021	10,019	1.3%	15,443	0.9%	128.4
2022	11,850	1.5%	13,427	0.8%	94.4
2023	15,574	2.0%	39,595	2.4%	211.9
2024	40,811	5.3%	158,489	9.7%	323.6
2025+	686,375	89.8%	1,413,439	86.2%	171.6

Contratos Tácitamente Renovados ⁽¹⁾	0	0.0%	0	0.0%	0.0
Total	764,629	100.0%	1,640,393	100.0%	178.8

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado, al 31 de diciembre de 2020.

(3) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

(4) Corresponde al monto de renta anualizado al 31 de diciembre de 2020.

Nuevas Adquisiciones de Cartera

Durante 2020, logramos completar la adquisición de 7 (siete) propiedades con un GLA de 334,341 m² denominadas: (i) “Tajuelos II”, (ii) “Guadalajara Park”, (iii) “La Presa”, (iv) “San Martín Obispo III” y (v) “Querétaro Park V”, (vi) “Uptown Juriquilla”, (vii) “Hospital Universitario de Grupo ICEL”; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Cinco de estas propiedades, pertenecen a la Cartera Hércules y comprenden un GLA total de 275,863 m². Estas adquisiciones contribuyeron al incremento en GLA de 3.2% o de 334,241 metros cuadrados respecto al año 2020, para terminar con una Cartera con 10,720,998 metros cuadrados de GLA y 619 Propiedades con 646 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Tajuelos II	Abril 2020	20,221.5	Ps. \$324.8 ⁽²⁾	1
2. Guadalajara Park	Abril 2020	31,684.9	Ps. \$450.5 ⁽²⁾	1
3. La Presa	Abril 2020	20,956.0	Ps. \$204.2 ⁽²⁾	1
4. San Martín Obispo III	Agosto 2020	95,561.1	Ps. \$1,849.6	1
5. Querétaro Park V	Agosto 2020	107,259.0	Ps. \$1,547.9	1
6. Uptown Juriquilla	Diciembre 2020	58,558.2	Ps. \$1,354.5	1
7. Hospital Universitario de Grupo ICEL	Diciembre 2020	⁽³⁾	Ps. \$1,500 ⁽⁴⁾	1
Total		334,240.8	Ps. \$7,231.5	7

⁽¹⁾ Las cifras expresadas en dólares o “EUA” han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$19.935200 por cada EUA \$ 1.00, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾ El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad; sin embargo, el valor total de las adquisiciones es de Ps. \$1,118 millones. La diferencia se debe a que como parte de esta adquisición asumimos deuda por Ps. \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de

tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo insoluto de dicha deuda es de Ps. \$134.4, millones, mientras que el instrumento derivado es de \$1.8 millones.

Una vez terminado el inmueble se espera que tenga un GLA de 74,366.0 m².

Durante el 2020 se dio un anticipo por Ps. \$500 millones y el resto está pendiente por pagar.

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2020 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 402,922.1 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²; Al 31 de diciembre del 2020 se han entregado ya 96,737.4 m²
- 2 Propiedades de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 115,071 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como "Cartera Mitikah"). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 77.8% en su componente comercial y al 74.5% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2020:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2020 (millones Ps. \$) ⁽¹⁾	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ⁽²⁾
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1 ⁽¹⁾	2,578.2 ⁽⁵⁾	1,621.8	362.9
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	54,671.0	1,053.5	446.5	185.0
Total			402,922.1	4,471.3	3,934.3	875.33
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ⁽⁴⁾	Mixtos	265,104.0 ⁽⁶⁾	5,886.2	3,240.8	1,767.0

⁽¹⁾Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 352,340.5 m².

⁽²⁾Excluye el valor de la tierra.

⁽³⁾Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

⁽⁴⁾El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA de 265,104 m² incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

⁽⁵⁾CAPEX considera costo del terreno y el compromiso de pago de los m² entregados.

⁽⁶⁾Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 337,410.0 m².

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las cuatro Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$8.4 mil millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2020, Ps. \$4.5 mil millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Durante el 2021 continuaremos con el desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México del proyecto Mitikah, a través de la co-inversión con Helios, en donde se combinará el desarrollo original del terreno de la Cartera Buffalo con el redesarrollo e integración de la Cartera Colorado en un nuevo proyecto. Fibra Uno es coinversionista en Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 77.8% en su componente comercial y al 74.5% en su componente de oficinas.

Criterios de Elegibilidad

En términos de nuestro Fideicomiso, para realizar Inversiones en Bienes Inmuebles, los Bienes Inmuebles deberán cumplir en todo caso con los Criterios de Elegibilidad, mismos que comprenderán cuando menos lo siguiente:

- a. Ser inmuebles destinados al arrendamiento.
- b. Estar localizados dentro del territorio nacional.
- c. Ser inmuebles pertenecientes, entre otros, a los subsectores de oficinas, centros comerciales, industriales y turísticos.
- d. Que el Administrador del Fideicomiso presente un informe de las razones de negocio para la adquisición de la propiedad por parte del Fiduciario.
- e. Que cuenten con un dictamen favorable (*due diligence*) llevado a cabo por abogados, contadores, arquitectos y aquellos especialistas que sean requeridos conforme a las características propias del inmueble.
- f. Cuenten con seguros vigentes conforme al estándar de la industria al momento de la adquisición.
- g. Que se cuente con el avalúo realizado por un tercero independiente que soporte que el precio de adquisición propuesto sea de mercado.
- h. Cuando el Bien Inmueble a ser adquirido pertenezca a algún Fideicomitente Adherente Relevante o cualesquiera Personas Relacionadas, se deberá contar adicionalmente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico.

La siguiente tabla muestra información de nuestra Cartera al 31 de diciembre de 2020:

Cartera	Sector	Propiedad	GLA	% de GLA total	Ocupación (como porcentaje de GLA)
INICIAL	COMERCIAL	01001 VIA MORELOS 300	53,967	0.5%	92.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01002 POLARIS	71,363	0.7%	99.8%
INICIAL	COMERCIAL	01003 VALLEJO 2000	10,298	0.1%	81.1%
INICIAL	OFICINA	01004 REFORMA 99	16,435	0.2%	61.2%
INICIAL	INDUSTRIAL	01005 LA JOYA I	59,782	0.6%	93.3%
INICIAL	INDUSTRIAL	01006 DIAMANTE	23,805	0.2%	100.0%
INICIAL	OFICINA	01007 RENTIMEX	7,359	0.1%	38.5%
INICIAL	COMERCIAL	01008 PARQUE CELAYA	20,801	0.2%	95.9%
INICIAL	COMERCIAL	01009 AMERICAS CHETUMAL	36,136	0.3%	98.7%
INICIAL	COMERCIAL	01010 AMERICAS TUXTLA	17,044	0.2%	96.5%
INICIAL	INDUSTRIAL	01011 MARAVILLAS I	70,882	0.7%	100.0%
INICIAL	INDUSTRIAL	01012 TLAQUEPARK	138,022	1.3%	97.8%
INICIAL	COMERCIAL	01013 PLAZA CENTRAL	58,950	0.5%	89.2%
INICIAL	COMERCIAL	01014 PARQUE TAXCO	16,120	0.2%	63.2%
INICIAL	COMERCIAL	01015 MALECON	88,460	0.8%	92.1%
INICIAL	COMERCIAL	01016 TUXTLA II	14,386	0.1%	100.0%
INICIAL	COMERCIAL	01017 TOLUCA WM	15,023	0.1%	100.0%
GRIS	COMERCIAL	02001 RIO DE LOS REMEDIOS	78,643	0.7%	100.0%

BLANCO	COMERCIAL	03001 CUEMANCO	44,473	0.4%	96.2%
AZUL	COMERCIAL	04001 AVENIDA CENTRAL 243	1,202	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04002 AGUASCALIENTES 102	3,103	0.0%	100.0%
AZUL	OTROS	04003 ZAPOPAN UVM	74,070	0.7%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04004 MONTERREY DP	284	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04005 ACAPULCO BK	2,088	0.0%	100.0%
AZUL	INDUSTRIAL	04006 HERMOSILLO DIA	15,959	0.1%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04007 LEONES	1,793	0.0%	100.0%
AZUL	OFICINA	04008 COFRE DE PEROTE	270	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04009 EDISON INSURGENTES	211	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04010 ARBOLEDAS	350	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04011 NAUCALPAN JUAREZ 2	1,341	0.0%	47.7%
AZUL	COMERCIAL	04012 ALAMEDA JUAREZ 30	1,932	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04013 PITIC CITY CENTER	7,375	0.1%	83.8%
AZUL	COMERCIAL	04014 MEXICALI DP	600	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04015 MIGUEL ANGEL DE QUEVEDO	462	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04016 OLIVAR DE LOS PADRES	854	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04017 TIJUANA STARBUCKS	813	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04018 TERRAZA PEDREGAL	3,765	0.0%	94.9%
AZUL	OFICINA	04019 REFORMA 222	3,500	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04020 DEL VALLE DP	101	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04021 TLAHUAC DP	215	0.0%	100.0%
AZUL	COMERCIAL	04022 SANTA FE CHILLIS	369	0.0%	100.0%
AZUL	OFICINA	04023 YUCATAN 23	3,761	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05001 ANILLO PERIFERICO	5,812	0.1%	0.0%
ROJO	OFICINA	05002 RIO AMAZONAS	508	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05003 RIO LERMA	513	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05004 RIO NAZAS Y RIO AMAZONAS	1,554	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05005 INSURGENTES Y MONASTERIOS	1,173	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05006 INSURGENTES SUR	1,222	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05007 BLVD ADOLFO RUIZ CORTINES	1,257	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05008 PRESIDENTE MAZARIK Y A FRANCE	863	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05009 PASEO DE LA REFORMA	511	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05010 MONTECITO	298	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05011 AV JOSE MARIA CASTORENA	274	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05012 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 98	213	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05013 CTRAL DE ABASTOS C 4 2 LOCAL 204	255	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05014 CALZADA DE TLALPAN 398	613	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05015 AV RIO CHURUBUSCO	252	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05016 PASEO DE LAS LILAS	217	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05017 RICARDO FLORES MAGON	358	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05018 AV INSTITUTO POLITECNICO NACIONAL	352	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05019 COPERNICO	521	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05020 CALZADA IGNACIO ZARAGOZA	380	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05021 AV MARIANO ESCOBEDO	417	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05022 CALZADA DE TLALPAN 1 198	315	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05023 AV CUAUHTEMOC	240	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05024 GRAL PEDRO A DE LOS SANTOS	569	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05025 CALZADA DE TLALPAN 495	335	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05026 CALZ DE TLALPAN	280	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05027 JARDIN CENTENARIO	437	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05028 JOSE MA CASTORENA 4 LOCS	279	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05029 AV CANAL DE MIRAMONTES	470	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05030 DIAGONAL DE SAN ANTONIO	534	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05031 CINEMATOGRAFISTA S ESQ AV TLAHUAC ANTES CALZ	295	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05032 P DE LA REF ESQ R DE LA PLATA 2	331	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05033 AV M OCAMPO ESQ MARINA NAL	313	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05034 FRANCISCO I MADERO	666	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05035 NORTE 45	350	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05036 NIZA	479	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05037 CALZ SAN JUAN DE ARAGON	498	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05038 AV DE LAS PALMAS	471	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05039 AV CANAL DE MIRAMONTES	776	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05040 MONTE ELBRUZ Y BLVD A CAMACHO	695	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05041 CALZ DE GUADALUPE	745	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05042 VENUSTIANO CARRANZA	444	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05043 PROLONGACION 5 DE MAYO	255	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05044 ALLENDE ESQ AGUSTIN DE ITURBIDE	348	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05045 GPE VICTORIA Y LEONA VICARIO	602	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05046 YUCATAN OTE	364	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05047 AV DE LOS BOSQUES	432	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05048 BLVD INTERLOMAS LOTE 5 MZA I	755	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05049 AV LOMAS VERDES	1,695	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05050 AV MORELOS	905	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05051 AV AMERICAS 1702	1,248	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05052 REPUBLICA DE PUERTO RICO	478	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05053 AV JUAREZ	528	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05054 AV LIBERTAD Y CDA DE LOS HEROES C CIVICO	818	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05055 CALZ INSURGENTES ESQ CALLE 7A Y 8	247	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05056 CALLE B JUAREZ Y LAZARO C	1,256	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05057 CALZADA JUSTO SIERRA	424	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05058 AV DE LOS HEROES ESQ A LOPEZ MATEOS	469	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05059 MEXICALI SN LUIS RIO COLORADO	589	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05060 MORELOS 134	2,297	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05061 ERASMO CASTELLANOS	1,980	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05062 PASEO DE LOS HEROES	275	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05063 BLVD AGUA CALIENTE ESQ RIO GRIJALVA	843	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05064 AV VENUSTIANO CARRANZA 17 124	749	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05065 BLVD DIAZ ORDAZ ESQ AV B C	716	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05066 AV CABO SAN LUCASY LAZARO CARDENAS	346	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05067 BLVD AGUSTIN OLACHEA Y H GALEANA	427	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05068 AV RUIZ CORTINEZ	500	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05069 CALLE 28 ESQ CALLE 31	451	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05070 17 CALLE OTE Y 11 AV NORTE	508	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05071 ALLENDE ESQ AGUSTIN MELGAR	826	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05072 AV AMERICAS Y SIMON BOLIVAR	1,734	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05073 16 DE SEPTIEMBRE Y REP DE PERU	1,019	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05074 AV JUAREZ NORTE	1,672	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05075 MARES CARR PANAN KM 2 5 ESTAC	215	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05076 AV TECNOLOGICO SORIANA	540	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05077 MARES CARR PANAN KM 2 5 CARR A AVALOS	215	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05078 AV UNIVERSIDAD Y CALLE LEYES	788	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05080 AV CONSTITUCION ESQ 5 DE MAYO	511	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05081 C CORONADO ESQ CON ALEJANDRIA	698	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05082 AV BENITO JUAREZ	424	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05083 AV JUAREZ Y GUERRERO	394	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05084 BENITO JUAREZ	360	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05085 MATAMOROS	483	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05086 CALLE ESCOBEDO	290	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05087 AV PROG ESQ CUAUHTEMOC	389	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05088 BLVD HAROLD R PAPE Y BRAVO	1,312	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05089 BLVD A LOPEZ M ESQ REFORMA	364	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05090 AV L CARDENAS ESQ ALEJO GLEZ	420	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05091 ZARAGOZA 401	891	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05092 CALZ FRANCISCO I MADERO	422	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05093 ALLENDE ESQ LERDO DE TEJADA	629	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05094 CALLE JUAREZ 71	564	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05095 CALLE JUAREZ 48 A	536	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05096 HIDALGO SUR	373	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05097 AV FRANCISCO I MADERO	381	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05098 MEDELLIN E INDEPENDENCIA	355	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05099 CALLE CONSTITUCION	923	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05100 AV NINOS H DE CHAPULTEPEC	240	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05101 JUAREZ	298	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05102 AQUILES SERDAN Y CUAUHTEMOC	420	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05103 MORELOS 109 111	608	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05104 BLVD J LOPEZ PORTILLO ESQ VICENTE GRO	319	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05105 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 51	670	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05106 AV COSTERA MIGUEL ALEMAN 2083	1,096	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05107 BENITO JUAREZ Y MANGOS	665	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05108 AV HIDALGO	451	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05109 AV AMERICAS	480	0.0%	100.0%
ROJO	Others	05110 LOPEZ COTILLA P B Y MEZZANINE	857	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05111 AV MEXICO	380	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05112 TEPEYAC ESQ LAS ROSAS	253	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05113 CALLE FERROCARIL	1,404	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05114 AV LAZARO CARDENAS	351	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05115 AV AMERICAS	296	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05116 AMERICAS	9,215	0.1%	0.0%
ROJO	OTROS	05117 AV VALLARTA	791	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05118 MATAMOROS SUR ANTES M ARANA 148	281	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05119 AV LAZARO CARDENAS	337	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05120 AV FRANCISCO I MADERO OTE	724	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05121 JARDIN JUAREZ	529	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05122 INSURGENTES PTE ESQ H COLEGIO M	320	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05123 AV BENITO JUAREZ PTE	259	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05124 PROL AV FCO I MADERO OTE MIGUEL ALEMAN	1,501	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05125 DR MIER NORTE	425	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05126 ZARAGOZA 511	393	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05127 P MIER OTE TORRE P MIER 134 PISOS 8 9 Y 10	2,600	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05128 PADRE MIER OTE 17 CAJ ESTAC	239	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05129 AV UNIVERSIDAD	890	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05130 P MIER OTE TORRE P MIER Y MOR	1,454	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05131 P MIER OTE TORRE P MIER 134 6 PISO	857	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05132 P MIER OTE TORRE P MIER 134 4 PISO	856	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05133 P MIER OTE TORRE P MIER 134 3 PISO	853	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05134 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 9 PISO	765	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05135 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 8 PISO	763	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05136 P MIER OTE TORRE MORELOS 134 7 PISO	732	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05137 P MIER OTE TORRE P MIER 134 5 P 6 LOCS	234	0.0%	0.0%
ROJO	OFICINA	05138 PADRE MIER OTE OFNAS ADAPTADAS COMO ESTACION	1,874	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05139 AV REVOLUCION	1,150	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05140 AV SAN JERONIMO	624	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05141 ZARAGOZA ESQ ESPINOSA	630	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05142 AV R CORTINES ESQ ALFONSO REYES	890	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05143 ENRIQUE L Y GONZALITOS DR ELEUTERIO GLEZ	524	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05144 AV FELIX U GOMEZ	488	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05145 P MIER OTE PLANTA EXCAVADA	533	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05146 AV UNIVERSIDAD NTE ALFONSO REYES	1,031	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05147 L CARDENAS Y BLVD ACAPULCO	895	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05148 JOSE VASCONCELOS	1,723	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05149 AV BOSQUES DEL VALLE	3,153	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05150 RIO MISSISSIPI OTE	1,194	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05151 C DOBLADO ESQ VASCONCELOS	1,255	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05152 ALDAMA FRENTE SECUNDARIO	1,381	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05153 MANUEL BARRAGAN Y TOPO CHICO	425	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05154 FELIX GALVAN LOPEZ CARR M ALEMAN	726	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05155 GUAYMAS ESQ 5 DE MAYO	469	0.0%	0.0%
ROJO	OTROS	05156 INDEPENDENCIA ESQ GMO PRIETO	321	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05157 AV REFORMA	655	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05158 BLVD VASEQUILLO Y AV 51 PTE	729	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05159 AV PROL CORREGIDORA	424	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05160 16 DE SEPTIEMBRE	633	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05161 AV 5 DE FEBRERO	762	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05162 AV JUAREZ	425	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05163 AV TULUM LOTES 13 Y 14	404	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05164 ALVARO OBREGON	613	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05165 AV HIDALGO ESQ J DE LOS REYES	602	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05166 AV VENUSTIANO CARRANZA 1925	657	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05167 AV INDUSTRIAS ESQ EJE 114	274	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05168 CALLE 3A NORTE LOTE 8 MZNA 17	604	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05169 CARR A COSTA RICA	592	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05170 JAVIER MINA	445	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05171 AV VICENTE GUERRERO	342	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05172 5 DE MAYO ESQ ANGEL FLORES	820	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05173 CARR INTERNACIONAL	617	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05174 AV PANAMERICANA ESQ CALLE 2A	624	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05175 VICENTE GUERRERO ESQ AV SONORA	1,678	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05176 MORELOS ESQ MIGUEL ALEMAN	776	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05177 5 DE FEBRERO	2,474	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05178 AQUILES SERDAN ESQ YANEZ	1,924	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05179 AV B JUAREZ ENTRE AV JAL Y L ENCINAS	3,348	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05180 BLVD L ENCINAS J ESQ CALLE B JUAREZ	3,237	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05181 AGUASCALIENTES Y B JUAREZ	450	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05182 AV ALVARO OBREGON	300	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05183 MIGUEL ALEMAN ESQ GARCIA MORALES	262	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05184 AV B JUAREZ ESQ CALLE 2A	825	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05185 AV LEANDRO ADRIANO	300	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05186 MORELOS Y CALLE 12	1,437	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05187 BLVD LOPEZ MATEOS Y CALLE 14	1,000	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05188 GRAL MANUEL GLEZ ESQ SEXTA	505	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05189 CALLE SEXTA Y LUIS CABALLERO	228	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05190 REFORMA ESQ PASEO COLON	520	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05191 AV HIDALGO	293	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05192 BLVD JOSE MA MORELOS ESQ R CHILE	811	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05193 PORTES GIL ESQ AVILA CAMACHO	1,860	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05194 PORFIRIO DIAZ	605	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05195 AV FCO I MADERO ESQ S L P	363	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05196 FRAY ANDRES OLMOS ESQ E CARRANZA	476	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05197 RUIZ CORTINES Y AV LAS AMERICAS	382	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05198 HIDALGO	629	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05199 AV I ZARAGOZA ESQ ROMAN MARIN	1,878	0.0%	100.0%

ROJO	OTROS	05200 JOSE MA MORELOS ESQ I ZARAGOZA	513	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05201 JOSE MA MOR ESQ A R CORTINES	1,192	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05202 AV CIRCUNVALACION O LAZARO CARDENAS	405	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05203 AV GRAL MANUEL AVILA CAMACHO	411	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05204 J DE LA LUZ ENRIQUEZ	1,462	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05205 CALLE HIDALGO	769	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05206 H COLEGIO MILITAR ESQ CALLE 4	979	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05207 AV INDEPENDENCIA	1,951	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05208 MARIO MOLINA ESQ J J HERRERA	1,185	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05209 SALVADOR DIAZ MIRON	480	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05210 CALLE 86 B 639 MANZ 55	497	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05211 PASEO MONTEJO CALLE 56 A	2,461	0.0%	100.0%
ROJO	OFICINA	05212 CALLE 56	1,512	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05213 CALLE 6 X 400 C C PZA FIESTA CARR MOTUL	295	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05214 CALLE 86 B 639 4	309	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05215 JAIME BALMES PLAZA POLANCO 1	655	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05216 BLVD LAZARO C ESQ B JUAREZ 1	475	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05217 AV INDEPENDENCIA NORTE 1	606	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05218 AV JUAREZ ESQ FCO I MADERO 1	809	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05219 AV INDEPENDENCIA 1	757	0.0%	100.0%
ROJO	OTROS	05220 AVENIDA 3 Y CALLE 5 1	969	0.0%	100.0%
SENDERO VILLAHERMOSA	COMERCIAL	06001 SENDERO VILLAHERMOSA	23,877	0.2%	87.4%
VERDE	INDUSTRIAL	07001 LERMA PARK I	117,786	1.1%	100.0%
MORADO	COMERCIAL	08001 LA ISLA CANCUN	40,461	0.4%	81.8%
MORADO	COMERCIAL	08002 FORUM BY THE SEA	12,252	0.1%	69.8%
MORADO	COMERCIAL	08003 PUNTA LANGOSTA	10,668	0.1%	92.6%
MORADO	COMERCIAL	08004 CENTRO MAYA	16,401	0.2%	81.8%
MORADO	COMERCIAL	08005 OUTLET CANCUN	22,223	0.2%	95.5%

MORADO	COMERCIAL	08006 OUTLET GUADALAJARA	32,644	0.3%	80.7%
MORADO	COMERCIAL	08007 OUTLET MONTERREY	37,590	0.4%	70.9%
MORADO	COMERCIAL	08008 FORUM TEPIC	45,830	0.4%	89.5%
MORADO	OFICINA	08009 CORPORATIVO BLAS PASCAL	5,335	0.0%	15.3%
MORADO	OFICINA	08010 CORPORATIVO INSURGENTES	5,926	0.1%	85.0%
MORADO	OFICINA	08011 CORPORATIVO INTERLOMAS	6,448	0.1%	33.2%
MORADO	OFICINA	08012 CORPORATIVO CONSTITUCION	15,996	0.1%	89.3%
MORADO	OFICINA	08013 CORPORATIVO SANTA FE	39,696	0.4%	54.9%
MORADO	OFICINA	08014 CORPORATIVO TLALNEPANTLA	49,764	0.5%	68.5%
MORADO	INDUSTRIAL	08015 TULTITLAN I	141,538	1.3%	100.0%
MORADO	INDUSTRIAL	08016 TULTITLAN II	62,073	0.6%	100.0%
TORRE MAYOR	OFICINA	09001 TORRE MAYOR	83,971	0.8%	94.9%
PACE	INDUSTRIAL	10001 SALTILLO	23,368	0.2%	100.0%
PACE	INDUSTRIAL	10002 CHIHUAHUA	20,226	0.2%	100.0%
G30	OFICINA	11001 TORRE ADALID 21	3,468	0.0%	21.3%
G30	OFICINA	11002 BAJA CALIFORNIA 200	4,934	0.0%	90.5%
G30	OFICINA	11003 PLAZA POLANCO	2,530	0.0%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12001 LA MEXIQUENSE	150,399	1.4%	100.0%
G30	COMERCIAL	12002 IZTAPALAPA 547	52,839	0.5%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12003 LAGO II	157,873	1.5%	99.5%
G30	COMERCIAL	12004 FORUM LAGO	60,893	0.6%	82.1%
G30	OFICINA	12005 TORRE PLATINUM	7,100	0.1%	74.1%
G30	INDUSTRIAL	12006 TEPOTZOTLAN I	65,077	0.6%	91.3%
G30	INDUSTRIAL	12007 CEYLAN	18,380	0.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12008 GUSTAVO BAZ 180	35,042	0.3%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12009 LA JOYA III	26,037	0.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12010 LA JOYA IV	21,798	0.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12011 LA PALMA	26,081	0.2%	100.0%
G30	COMERCIAL	12012 PALOMAS	18,494	0.2%	94.1%
G30	INDUSTRIAL	12013 MARAVILLAS II	25,000	0.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12014 JAMES WATT	78,576	0.7%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12015 PUENTE GRANDE II	28,443	0.3%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12016 PUENTE GRANDE I	17,942	0.2%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12017 TULTIPARK	192,669	1.8%	99.4%
G30	INDUSTRIAL	12018 LAGO I	84,652	0.8%	100.0%
G30	COMERCIAL	12019 AMERICAS PLAYA	33,046	0.3%	90.7%
G30	INDUSTRIAL	12020 PURISIMA	210,181	2.0%	99.5%
G30	INDUSTRIAL	12021 SAN MARTIN OBISPO I	166,119	1.5%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12022 SAN MARTIN	89,160	0.8%	100.0%

		OBISPO II			
G30	COMERCIAL	12023 SALINA CRUZ	32,779	0.3%	98.0%
G30	OFICINA	12024 MARIANO ESCOBEDO 595	19,448	0.2%	100.0%
G30	OFICINA	12025 CENTRUMPARK	99,130	0.9%	44.3%
G30	OFICINA	12026 TORRE REFORMA LATINO	46,875	0.4%	97.8%
G30	COMERCIAL	12027 XOCHIMILCO I	30,430	0.3%	80.8%
G30	INDUSTRIAL	12028 TLALNEPARK IV	83,283	0.8%	100.0%
G30	INDUSTRIAL	12029 LAGO III	151,122	1.4%	100.0%
INDIVIDUALES INDUSTRIALE	INDUSTRIAL	13001 CANCUN PARK	30,232	0.3%	100.0%
INDIVIDUALES INDUSTRIALE	INDUSTRIAL	13002 EL SALTO	47,463	0.4%	100.0%
INDIVIDUALES	OFICINA	15002 MONTES URALES	17,583	0.2%	100.0%
INDIVIDUALES	OFICINA	15003 TORRE DIAMANTE	22,542	0.2%	77.8%
INDIVIDUALES	OFICINA	15004 ARTIFICIOS 40 INSURGENTES	2,603	0.0%	100.0%
INDIVIDUALES	OTROS	15005 PUERTA DE HIERRO	24,946	0.2%	100.0%
INDIVIDUALES	OFICINA	15006 TORRE CUARZO	69,263	0.6%	64.1%
INDIVIDUALES	OFICINA	15007 SAQQARA	11,236	0.1%	82.9%
INDIVIDUALES	OFICINA	15008 MONTES URALES 620	16,229	0.2%	96.1%
VERMONT	INDUSTRIAL	16001 MATAMOROS NORTE I	6,968	0.1%	0.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16002 ORIENTE I	9,811	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16003 CIUDAD INDUSTRIAL	15,615	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16004 ORIENTE II	20,720	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16005 ORIENTE III	18,089	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16006 MATAMOROS NORTE II	19,622	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16007 ORIENTE IV	15,329	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16008 ORIENTE V	11,745	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16009 ORIENTE VI	12,542	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16010 NUEVO LAREDO	24,036	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16011 REYNOSA	18,184	0.2%	64.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16012 VILLA FLORIDA I	10,655	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16013 PARQUE MONTERREY	12,589	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16014 MILENIUM I	19,412	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16015 MILENIUM II	12,248	0.1%	0.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16016 MILENIUM III	11,797	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16017 NEXXUS	37,107	0.3%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16018 PUEBLA I	12,483	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16019 PUEBLA II	17,975	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16020 CUIDAD VICTORIA	23,185	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16021 CIUDAD JUAREZ	21,066	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16022 MONCLOVA	18,722	0.2%	0.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16023 SALTILLO	19,375	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16024 MORELOS	4,627	0.0%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16025 DURANGO	23,185	0.2%	100.0%

VERMONT	INDUSTRIAL	16026 ORIENTE VII	15,097	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16027 CUAUTITLAN IZCALLI	7,625	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16028 REYNOSA VILLA FLORIDA II	22,297	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16029 GUADALUPE I	15,794	0.1%	76.5%
VERMONT	INDUSTRIAL	16030 PUEBLA III	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16031 PUEBLA IV	7,525	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16032 RAMOS ARIZPE I	19,646	0.2%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16033 RAMOS ARIZPE II	6,530	0.1%	100.0%
VERMONT	INDUSTRIAL	16034 GUADALUPE II	11,301	0.1%	62.5%
APOLO	COMERCIAL	17101 AGUASCALIENTES	13,546	0.1%	91.6%
APOLO	COMERCIAL	17103 CHIHUAHUA FASHION MALL	52,734	0.5%	97.8%
APOLO	COMERCIAL	17104 CLAVERIA	8,664	0.1%	94.7%
APOLO	COMERCIAL	17105 CULIACAN	3,592	0.0%	98.9%
APOLO	COMERCIAL	17106 REVOLUCION	10,936	0.1%	93.5%
APOLO	COMERCIAL	17107 TLALPAN	38,295	0.4%	99.2%
APOLO	COMERCIAL	17108 SANTA ANITA	6,100	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17109 UNIVERSIDAD	23,259	0.2%	99.8%
APOLO	COMERCIAL	17201 ZARAGOZA	33,089	0.3%	99.9%
APOLO	COMERCIAL	17202 PACHUCA	40,410	0.4%	97.7%
APOLO	COMERCIAL	17203 PARQUES POLANCO	16,118	0.2%	94.5%
APOLO	COMERCIAL	17301 CHIMALHUACAN	8,306	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17302 CUAUTITLAN	16,655	0.2%	98.0%
APOLO	COMERCIAL	17303 CULIACAN C DE A	7,309	0.1%	96.8%
APOLO	COMERCIAL	17304 ECATEPEC	27,099	0.3%	90.6%
APOLO	COMERCIAL	17305 GOMEZ MORIN	24,521	0.2%	93.6%
APOLO	COMERCIAL	17306 GUAYMAS	18,949	0.2%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17307 IGUALA	6,457	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17308 LA CIMA	11,382	0.1%	98.7%
APOLO	COMERCIAL	17309 OBREGON	10,830	0.1%	94.1%
APOLO	COMERCIAL	17310 PATRIA	25,975	0.2%	99.8%
APOLO	COMERCIAL	17311 RIO BLANCO	6,077	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17312 SALAMANCA	6,076	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17313 SANTA FE	76,427	0.7%	96.6%
APOLO	COMERCIAL	17314 TEJERIA	7,785	0.1%	94.9%
APOLO	COMERCIAL	17315 TEXCOCO	46,092	0.4%	95.5%
APOLO	COMERCIAL	17316 TLAXCALA	35,482	0.3%	99.7%
APOLO	COMERCIAL	17317 TUXPAN	15,493	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17318 CIUDAD VALLES	7,142	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17319 XALAPA	11,373	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17320 HUEHUETOCA	21,424	0.2%	96.9%
APOLO	COMERCIAL	17401 LOS CABOS	11,960	0.1%	90.0%
APOLO	COMERCIAL	17402 PANAMERICANA	15,745	0.1%	96.8%
APOLO	COMERCIAL	17403 COATZACOALCOS	17,252	0.2%	33.8%
APOLO	COMERCIAL	17404 POZA RICA	35,068	0.3%	92.3%
APOLO	COMERCIAL	17405 TEPEJI DEL RIO	8,260	0.1%	95.3%
APOLO	COMERCIAL	17406 ACAPULCO DIANA	17,101	0.2%	99.6%

APOLO	COMERCIAL	17407 TULANCINGO	10,892	0.1%	93.4%
APOLO	COMERCIAL	17408 CENTRIKA	41,140	0.4%	95.3%
APOLO	COMERCIAL	17409 IXTAPALUCA	58,629	0.5%	94.7%
APOLO	COMERCIAL	17410 AYOTLA	19,574	0.2%	93.3%
APOLO	COMERCIAL	17411 MANZANILLO I	6,076	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17412 MANZANILLO II	7,115	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17413 LAS PINTAS	6,551	0.1%	94.9%
APOLO	COMERCIAL	17414 MARIANO OTERO	6,061	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17415 CHILPANCINGO	6,175	0.1%	100.0%
APOLO	COMERCIAL	17416 JESUS DEL MONTE	22,472	0.2%	100.0%
P12	OFICINA	18002 AMERICAS 833	7,797	0.1%	100.0%
P12	OFICINA	18003 CONCEPCION BEISTEGUI 13	2,071	0.0%	100.0%
P12	OFICINA	18004 INSURGENTES SUR 552	8,300	0.1%	27.1%
P12	OFICINA	18005 INSURGENTES SUR 553	27,066	0.3%	97.0%
P12	COMERCIAL	18006 INSURGENTES SUR 1787	4,780	0.0%	73.3%
P12	OFICINA	18007 INSURGENTES SUR 1811	4,910	0.0%	75.8%
P12	OFICINA	18008 JUAREZ 101	12,228	0.1%	100.0%
P12	OFICINA	18009 REVOLUCION 1877	11,595	0.1%	53.0%
P12	OFICINA	18010 INSURGENTES SUR 476	10,608	0.1%	41.5%
P12	COMERCIAL	18012 INSURGENTES SUR 1571	1,803	0.0%	96.1%
MAINE	INDUSTRIAL	19001 MAINE AGUASCALIENTES	30,843	0.3%	100.0%
MAINE	INDUSTRIAL	19002 MAINE GUADALAJARA	15,691	0.1%	100.0%
MAINE	INDUSTRIAL	19003 MAINE GUANAJUATO	28,317	0.3%	100.0%
MAINE	COMERCIAL	19004 MAINE MERIDA	26,731	0.2%	87.7%
MAINE	INDUSTRIAL	19005 MAINE SAN LUIS POTOSI	24,077	0.2%	81.3%
MAINE	INDUSTRIAL	19006 MAINE TLAQUEPAQUE I	34,660	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21001 CALIFORNIA ECOCENTRO	2,993	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21002 CALIFORNIA GUADALUPE	12,087	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21003 CALIFORNIA KRONOS	34,457	0.3%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21004 CALIFORNIA LINARES	5,015	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21005 CALIFORNIA LOGISTIK I	8,175	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21006 CALIFORNIA MAQUILPARK 1	8,578	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21007 CALIFORNIA MAQUILPARK 3	10,920	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21008 CALIFORNIA MAQUILPARK 4	4,500	0.0%	0.0%

CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21009 CALIFORNIA MAQUILPARK 5	13,257	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21010 CALIFORNIA MAQUILPARK 6	5,199	0.0%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21011 CALIFORNIA MAQUILPARK 8	8,783	0.1%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21012 CALIFORNIA MBP I	7,139	0.1%	76.6%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21013 CALIFORNIA MBP II	7,730	0.1%	50.1%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21014 CALIFORNIA MBP III	13,373	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21015 CALIFORNIA APODACA I	22,624	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21016 CALIFORNIA APODACA II	9,101	0.1%	85.5%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21018 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY I	4,024	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21019 CALIFORNIA PARQUE MONTERREY II	13,739	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21020 CALIFORNIA PLANTA LA PERLA	4,459	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21021 CALIFORNIA PLANTA NORTH GATE	5,564	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21022 CALIFORNIA PLANTA PANAMERICANO	13,536	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21023 CALIFORNIA PLANTA PARQUE JUAREZ I	17,234	0.2%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21025 CALIFORNIA TECNOCENTRO I	9,811	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21026 CALIFORNIA TECNOCENTRO II	18,587	0.2%	0.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21027 CALIFORNIA TECNOCENTRO III	3,484	0.0%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21028 CALIFORNIA TECNOCENTRO IV	6,703	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21029 CALIFORNIA VILLA FLORIDA I	13,935	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21030 CALIFORNIA VILLA FLORIDA II	13,935	0.1%	100.0%
CALIFORNIA	INDUSTRIAL	21031 CALIFORNIA TECNOCENTRO V	49,360	0.5%	100.0%
ESPACIO AGUASCALIENTES	COMERCIAL	22001 ESPACIO AGUASCALIENTES	22,531	0.2%	94.8%
LA VIGA	OFICINA	23001 LA VIGA	78,166	0.7%	74.8%
R15	COMERCIAL	24001 GALERIAS GUADALAJARA	74,924	0.7%	96.2%
R15	COMERCIAL	24002 PENINSULA VALLARTA	12,806	0.1%	50.2%
R15	COMERCIAL	24004 LA ISLA CANCUN II	38,713	0.4%	100.0%
R15	INDUSTRIAL	24005 CUAUTIPARK II	96,341	0.9%	100.0%

SAN MATEO	OFICINA	25001 CORPORATIVO SAN MATEO	5,440	0.1%	100.0%
HOTEL CENTRO HISTORICO	OTROS	26001 HOTEL CENTRO HISTORICO	40,000	0.4%	98.9%
SAMARA	OFICINA	28001 SAMARA	133,035	1.2%	90.1%
KANSAS	COMERCIAL	29001 ACAPULCO	22,905	0.2%	75.3%
KANSAS	COMERCIAL	29002 CHALCO	50,036	0.5%	97.5%
KANSAS	COMERCIAL	29003 CUMBRES	57,646	0.5%	96.0%
KANSAS	COMERCIAL	29004 ECATEPEC	27,296	0.3%	83.0%
KANSAS	COMERCIAL	29005 GALERIAS VALLE ORIENTE	39,950	0.4%	85.7%
KANSAS	COMERCIAL	29006 HERMOSILLO	25,418	0.2%	83.6%
KANSAS	COMERCIAL	29007 LINCOLN	18,360	0.2%	91.8%
KANSAS	COMERCIAL	29008 LOS CABOS	21,978	0.2%	68.5%
KANSAS	COMERCIAL	29009 MATAMOROS	24,638	0.2%	83.7%
KANSAS	COMERCIAL	29010 MERIDA	22,475	0.2%	87.5%
KANSAS	COMERCIAL	29011 QUERETARO	20,310	0.2%	96.4%
KANSAS	COMERCIAL	29012 SALTILLO	39,103	0.4%	96.2%
INDIVIDUALES	COMERCIAL	30001 CHURUBUSCO	5,335	0.0%	96.3%
INDIANA	OTROS	31001 ACUEDUCTO	9,886	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31002 COACALCO	13,066	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31003 CUAUTITLAN IZCALLI	7,100	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31004 LA VILLA	17,053	0.2%	100.0%
INDIANA	OTROS	31005 CUERNAVACA	22,692	0.2%	100.0%
INDIANA	OTROS	31006 ECATEPEC	11,421	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31007 GUADALAJARA	9,093	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31008 LOMAS VERDES	8,492	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31009 LOPEZ PORTILLO	88,728	0.8%	100.0%
INDIANA	OTROS	31010 TLALPAN	44,828	0.4%	100.0%
INDIANA	OTROS	31011 ZARAGOZA	10,189	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31012 ZONA ROSA I	4,676	0.0%	100.0%
INDIANA	OTROS	31013 ZONA ROSA II	7,041	0.1%	100.0%
INDIANA	OTROS	31014 EL PALOMAR	17,430	0.2%	100.0%
INDIANA	OTROS	31015 VALLARTA	49,909	0.5%	100.0%
INDIANA	OTROS	31016 HIDALGO I	4,733	0.0%	100.0%
INDIANA	OTROS	31017 HIDALGO II	4,190	0.0%	100.0%
OREGON	COMERCIAL	32001 CUAUHTEMOC	18,646	0.2%	95.8%
OREGON	COMERCIAL	32002 MISTERIOS	7,971	0.1%	84.9%
OREGON	COMERCIAL	32003 PLAZA LA VIGA	7,415	0.1%	98.4%
ALASKA	OFICINA	33001 TORRE CABALLITO	39,204	0.4%	100.0%
ALASKA	OFICINA	33002 TORRE DURAZNOS 127	9,886	0.1%	85.1%
ALASKA	OFICINA	33003 TORRE MEXICANA	30,643	0.3%	96.4%
ALASKA	OFICINA	33004 TORRE SUMMA	11,858	0.1%	43.0%
ALASKA	OFICINA	33005 TORRE SANTA FE	21,274	0.2%	33.8%
ALASKA	OFICINA	33006 CORPORATIVO CUSPIDE	11,300	0.1%	100.0%
TURBO	OTROS	34001 PARK TOWER VALLARTA	46,234	0.4%	100.0%
TURBO	COMERCIAL	34002 TOLUCA	19,303	0.2%	89.8%
TURBO	COMERCIAL	34003 GUANAJUATO	25,426	0.2%	87.1%
TURBO	COMERCIAL	34005 TUXTLA	55,130	0.5%	83.1%

		FASHION MALL			
TURBO	COMERCIAL	34006 UPTOWN JURIQUILLA	58,558	0.5%	91.5%
TURBO	COMERCIAL	34007 UPTOWN MERIDA	22,444	0.2%	96.5%
TURBO	COMERCIAL	34008 ANTEA	67,311	0.6%	93.6%
TURBO	OFICINA	34009 PUNTO SUR	6,768	0.1%	84.0%
TURBO	OTROS	34010 FIESTA INN MERIDA	9,600	0.1%	100.0%
TURBO	OFICINA	34011 CORPORATIVO GE I	7,800	0.1%	100.0%
TURBO	OFICINA	34012 CORPORATIVO GE II	14,000	0.1%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34013 EL CONVENTO	2,153	0.0%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34014 LERMA	5,454	0.1%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34015 QUERETARO PARK I	26,649	0.2%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34016 QUERETARO PARK II	31,656	0.3%	100.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34017 QUERETARO PARK III	30,888	0.3%	90.0%
TURBO	INDUSTRIAL	34018 QUERETARO PARK IV	70,364	0.7%	87.1%
TURBO	COMERCIAL	34019 TUXTLA III	38,351	0.4%	65.8%
TURBO	INDUSTRIAL	34020 TUXTLA IV	15,585	0.1%	100.0%
INDIVIDUALES	OFICINA	35001 TORRE DIANA	64,000	0.6%	99.2%
R15	COMERCIAL	36001 MIDTOWN JALISCO	108,160	1.0%	79.1%
APOLO II	COMERCIAL	37001 AGUASCALIENTES	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37002 BARRANCA DEL MUERTO	60,185	0.6%	98.7%
APOLO II	COMERCIAL	37003 BOTURINI	43,476	0.4%	98.6%
APOLO II	COMERCIAL	37004 CD GUZMAN	6,809	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37005 CELAYA	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37006 CUERNAVACA	15,218	0.1%	88.3%
APOLO II	COMERCIAL	37007 FRESNILLO	7,008	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37008 GRANERO	12,190	0.1%	87.4%
APOLO II	COMERCIAL	37009 HERMOSILLO	6,079	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37010 LA RAZA	8,696	0.1%	65.0%
APOLO II	COMERCIAL	37011 MAZATLAN	6,729	0.1%	96.1%
APOLO II	COMERCIAL	37012 NAVOJOA	6,665	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37013 SALTILLO	9,554	0.1%	100.0%
APOLO II	COMERCIAL	37014 TAPACHULA	6,798	0.1%	97.9%
APOLO II	COMERCIAL	37015 TLAHUAC	22,214	0.2%	95.6%
APOLO II	COMERCIAL	37016 TOLLOCAN	13,086	0.1%	94.4%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38001 DOÑA ROSA	212,021	2.0%	100.0%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38002 ESCATO	34,079	0.3%	100.0%
FRIMAX	INDUSTRIAL	38003 LA TEJA	123,175	1.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40001 AGUASCALIENTES	12,580	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40002 CHIHUAHUA	5,491	0.1%	0.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40003 CHIHUAHUA EL SAUCITO I	3,266	0.0%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40004 CHIHUAHUA EL SAUCITO II	14,231	0.1%	0.0%

TITAN	INDUSTRIAL	40005 CHIHUAHUA EL SAUCITO III	22,018	0.2%	0.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40007 CD JUAREZ AEROPUERTO II	14,028	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40008 CD JUAREZ BERMUDEZ I	12,055	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40009 CD JUAREZ BERMUDEZ II	8,861	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40010 CD JUAREZ INDEPENDENCIA I	20,194	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40011 CD JUAREZ INDEPENDENCIA II	11,228	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40012 CD JUAREZ INDEPENDENCIA III	8,182	0.1%	92.8%
TITAN	INDUSTRIAL	40013 CD JUAREZ INDEPENDENCIA IV	16,828	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40014 CD JUAREZ INDEPENDENCIA V	21,135	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40015 CD JUAREZ INDEPENDENCIA VI	25,774	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40016 CD JUAREZ NORTH GATE I	5,499	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40017 CD JUAREZ NORTH GATE II	5,670	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40018 CD JUAREZ OMEGA I	28,720	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40019 CD JUAREZ OMEGA II	26,231	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40020 CD JUAREZ OMEGA III	35,843	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40021 CD JUAREZ OMEGA IV	8,551	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40022 CD JUAREZ RIO BRAVO I	10,800	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40023 CD JUAREZ RIO BRAVO II	14,000	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40024 CD JUAREZ LAS TORRES	55,955	0.5%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40025 CD JUAREZ SALVARCAR	9,322	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40026 MTY DIAMANTE	25,223	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40027 MTY GUADALUPE I	27,917	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40028 MTY GUADALUPE II	28,219	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40029 MTY GUADALUPE III	21,856	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40030 MTY GUADALUPE IV	23,350	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40031 MTY GUADALUPE V	12,882	0.1%	100.0%
TITAN	OFICINA	40032 MTY SAN NICOLAS	13,698	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40033 MTY SANTA CATARINA I	15,329	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40034 MTY SANTA CATARINA II	9,600	0.1%	50.0%

TITAN	INDUSTRIAL	40035 MTY SANTA CATARINA III	8,246	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40036 MTY SANTA CATARINA IV	33,455	0.3%	79.9%
TITAN	INDUSTRIAL	40037 MTY SANTA CATARINA V	20,467	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40038 MTY SANTA CATARINA VI	19,500	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40039 MTY SANTA CATARINA VII	22,546	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40040 MTY SANTA CATARINA VIII	24,270	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40041 MTY SANTA CATARINA IX	27,295	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40042 MTY SANTA CATARINA X	20,652	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40043 MTY SANTA CATARINA XI	7,625	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40044 PUEBLA I	14,307	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40045 PUEBLA II	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40046 PUEBLA III	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40047 PUEBLA IV	8,103	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40048 PUEBLA V	10,779	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40049 QUERETARO I	18,116	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40050 QUERETARO II	18,229	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40051 REYNOSA DEL NORTE I	10,219	0.1%	100.0%
TITAN	OFICINA	40052 REYNOSA DEL NORTE II	2,709	0.0%	71.9%
TITAN	INDUSTRIAL	40053 REYNOSA DEL PUENTE I	14,028	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40054 REYNOSA DEL PUENTE II	11,694	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40055 REYNOSA MAQUILPARK	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40057 REYNOSA VILLA FLORIDA I	36,386	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40058 REYNOSA VILLA FLORIDA II	34,555	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40059 REYNOSA VILLA FLORIDA III	11,148	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40060 SALTILLO RAMOS ARIZPE I	14,697	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40061 SALTILLO RAMOS ARIZPE II	7,734	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40062 OTAY	26,904	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40063 TIJUANA ALAMAR I	21,301	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40064 TIJUANA ALAMAR II	19,634	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40065 TIJUANA ALAMAR III	16,351	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40066 TIJUANA ALAMAR IV	14,736	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40067 TIJUANA ALAMAR V	12,627	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40068 TIJUANA	8,873	0.1%	100.0%

TITAN	INDUSTRIAL	ALAMAR VI 40069 TIJUANA CAÑON DEL PADRE	21,263	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40070 TIJUANA EL LAGO I	17,397	0.2%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40071 TIJUANA EL LAGO II	11,613	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40072 TIJUANA PACIFICO I	13,371	0.1%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40073 TIJUANA PACIFICO II	3,252	0.0%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40074 ZACATECAS	30,798	0.3%	100.0%
TITAN	INDUSTRIAL	40077 CHIHUAHUA	0	0.0%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41001 TEPEJI	51,565	0.5%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41002 TAJUELOS II	20,221	0.2%	80.8%
HERCULES	INDUSTRIAL	41003 GUADALAJARA PARK	31,685	0.3%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41004 LA PRESA	20,956	0.2%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41005 SAN MARTIN OBISPO III	95,561	0.9%	100.0%
HERCULES	INDUSTRIAL	41006 QUERETARO V	107,259	1.0%	94.9%
MITIKAH 2584	OFICINA	94003 TORRE M	62,649	0.6%	0.0%
MITIKAH 2584	OFICINA	94005 AV UNIVERSIDAD 1200	106,041	1.0%	100.0%
MITIKAH 2584	OFICINA	94010 CONSULTORIOS / OFICINAS	10,000	0.1%	0.0 %
Total General			10,720,998	100.0%	93.1%

Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios

Durante 2020, logramos completar la adquisición de 7 (siete) propiedades con un GLA de 334,341 m² denominadas: (i) "Tajuelos II", (ii) "Guadalajara Park", (iii) "La Presa", (iv) "San Martín Obispo III" y (v) "Querétaro Park V", (vi) "Uptown Juriquilla", (vii) "Hospital Universitario de Grupo ICEL"; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Cinco de estas propiedades, pertenecen a la Cartera Hércules y comprenden un GLA total de 275,863 m². Estas adquisiciones contribuyeron al incremento en GLA de 3.2% o de 334,241 metros cuadrados respecto al año 2020, para terminar con una Cartera con 10,720,998 metros cuadrados de GLA y 619 Propiedades con 646 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Tajuelos II	Abril 2020	20,221.5	Ps. \$324.8 ⁽²⁾	1
2. Guadalajara Park	Abril 2020	31,684.9	Ps. \$450.5 ⁽²⁾	1
3. La Presa	Abril 2020	20,956.0	Ps. \$204.2 ⁽²⁾	1
4. San Martín Obispo III	Agosto 2020	95,561.1	Ps. \$1,849.6	1
5. Querétaro Park V	Agosto 2020	107,259.0	Ps. \$1,547.9	1
6. Uptown Juriquilla	Diciembre 2020	58,558.2	Ps. \$1,354.5	1
7. Hospital Universitario de Grupo ICEL	Diciembre 2020	⁽³⁾	Ps. \$1,500 ⁽⁴⁾	1
Total		334,240.8	Ps. \$7,231.5	7

⁽¹⁾Las cifras expresadas en dólares o "EUA" han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$19.935200 por cada EUA \$ 1.00, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad; sin embargo, el valor total de las adquisiciones es de Ps. \$1,118 millones. La diferencia se debe a que como parte de esta adquisición asumimos deuda por Ps. \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo insoluto de dicha deuda es de Ps. \$134.4, millones, mientras que el instrumento derivado es de \$1.8 millones.

⁽³⁾Una vez terminado el inmueble se espera que tenga un GLA de 74,366.0 m².
Durante el 2020 se dio un anticipo por Ps. \$500 millones y el resto está pendiente por pagar.

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

Evolución de los activos del fideicomiso:

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Cartera Estabilizada

Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Al 31 de diciembre de 2020, nuestra Cartera Estabilizada consiste en:

- 148 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.8 millones de metros cuadrados (26.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 90.9% en base al GLA.
- 192 operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.8 millones de metros cuadrados (54.0% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.3% en base al GLA.
- 100 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 78.6% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

32.5% del GLA total del portafolio de oficinas en nuestro portafolio estabilizado al 31 de diciembre de 2020 ha sido certificadas como LEED (*Leadership in Energy and Environmental Design certification program*). Asimismo, 4.2% del GLA total del portafolio industrial cuenta con algún tipo de certificación LEED.

Las siguientes tablas incluyen información de nuestra Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018:

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones) ⁽⁴⁾	% total de RFA ⁽⁴⁾	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas ⁽²⁾	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	99.7%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,528	100.0%	161.6

⁽¹⁾ La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m² de GLA.

⁽⁴⁾ RFA de nuestro Portafolio Estabilizado; excluye propiedades de nuestro Portafolio In Service.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación ⁽³⁾	RFA al 31 de diciembre de 2019 (Ps. \$ en millones)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	131	146	2,751,346	27.2%	93.3%	7,088.8	38.9%	230.2
Industrial	190	191	5,423,759	53.5%	96.6%	5,305.3	29.1%	84.4
Oficinas ⁽²⁾	93	99	1,274,887	12.6%	83.6%	4,504.7	24.7%	352.3
Otros	201	205	680,421	6.7%	99.7%	1,310.7	7.2%	161.0
Total 2019	615	641	10,130,413	100.0%	94.5%	18,209.5	100.0%	158.6

⁽¹⁾ En marzo de 2019, adquirimos el 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como "Antea Querétaro", ubicado en Querétaro, México, que al 31 de diciembre de 2019, tenía un GLA total de 63,243 m² y una RFA de Ps. \$264 millones. La RFA de nuestras Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de nuestras Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

⁽²⁾ En julio de 2013, adquirimos la Cartera Torre Mayor, que comprendía el 49% de los derechos fideicomisarios, conjuntamente con los correspondientes ingresos por arrendamiento, el ingreso neto operativo y los gastos de administración y financiamiento, de un fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra un edificio de oficinas de 55 pisos conocido como Torre Mayor y dos propiedades adyacentes, ubicados en la Ciudad de México. En noviembre de 2018, incrementamos nuestra participación en los derechos fideicomisarios de la Cartera Torre Mayor para recibir el 70% de los derechos económicos del respectivo fideicomiso. Como resultado de lo anterior, la RFA incluye el 70% de las rentas recibidas de la Cartera Torre Mayor (desde noviembre de 2018). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana.

⁽³⁾ El porcentaje de ocupación excluye las 5 propiedades que al 31 de diciembre de 2019 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 276,534 m² de GLA.

Tipo	No. de Propiedades	No. de Operaciones	GLA (m2) por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2018 (Ps. \$ en miles)	% total de RFA	Renta fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial ⁽¹⁾	330	346	3,294,654	38.2%	94.8%	8,141,047	52.0%	217.22
Industrial ⁽²⁾	115	116	4,117,666	47.8%	97.2%	3,880,496	24.8%	80.79
Oficinas ⁽³⁾	91	97	1,202,404	14.0%	89.3%	3,623,644	23.2%	281.29
Total 2018	536	559	8,614,725	100.0%	95.3%	15,645,187	100.0%	158.75

⁽¹⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 2.6% del RFA.

⁽²⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.2% del RFA.

⁽³⁾ Incluye Propiedades arrendadas para hotel, las cuales comprenden 0.9% del RFA.

⁽⁴⁾ El GLA de oficinas incluye el 100% de los metros cuadrados de la Cartera Torre Mayor.

El RFA de oficinas únicamente incluye el 70% de los dividendos de la Cartera Torre Mayor (a partir de diciembre 2018). Antes de la adquisición del 21% se recibía el 49%.

Sin embargo, para el cálculo de la renta mensual por metro cuadrado de oficinas se incluye tanto el 100% de las rentas de la Cartera Torre Mayor como el 100% de su GLA.

Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2020 nuestra Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que esperamos, una vez que completemos su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 402,992.1 m². Nuestra Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m²;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m² que esperamos, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m²; al 31 de diciembre del 2020 se han entregado ya 96,737.4 m²
- 2 Propiedad de uso mixto que esperamos una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 115,071 m².

Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales adquirimos por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como “Cartera Mitikah”). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m² de área comercial, 225,780 m² de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un NOI anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no tendremos participación alguna. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 77.8% en su componente comercial y al 74.5% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2020:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m ²)	Inversión al 31 de diciembre de 2020 (millones Ps. \$) ^(a)	Inversión pendiente (millones Ps. \$)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps. \$) ^(a)
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1 ^(a)	2,578.2 ^(a)	1,621.8	362.9
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	54,671.0	1,053.5	446.5	185.0

	Total		402,922.1	4,471.3	3,934.3	875.33
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah ^(a)	Mixtos	265,104.0 ^(b)	5,886.2	3,240.8	1,767.0

^(a)Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 352,340.5 m2.

^(b)Excluye el valor de la tierra.

^(c)Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

^(d)El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra). El GLA de 265,104 m2 incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública. Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

^(e)CAPEX considera costo del terreno y el compromiso de pago de los m2 entregados.

^(f)Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 337,410.0 m2.

Esperamos que el total de costos de desarrollo de las 4 Propiedades que integran nuestra Cartera en Desarrollo sea de aproximadamente Ps. \$8,405.6 millones, de los cuales ya se han erogado al 31 de diciembre de 2020, Ps. \$4,471.3 millones, lo que representa los costos fijos bajo los contratos de construcción celebrados para completar el desarrollo de dichas Propiedades. Cualesquier costos o gastos que los contratistas incurran adicionales a dichos costos fijos serán bajo su responsabilidad.

Resumen ejecutivo del cumplimiento al plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones

Durante 2020, logramos completar la adquisición de 7 (siete) propiedades con un GLA de 334,241 m² denominadas: (i) “Tajuelos II”, (ii) “Guadalajara Park”, (iii) “La Presa”, (iv) “San Martín Obispo III”, (v) “Querétaro Park V”, (vi) “Uptown Juriquilla” y (vii) “Hospital Universitario de Grupo ICEL”; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Las adquisiciones (i) a (v) mencionadas anteriormente, pertenecen a la Cartera Hércules y comprenden un GLA total de 275,863 m². Para la adquisición descrita en (vii), el total del costo el cual es Ps. \$1,500 millones, hemos hecho un pago adelantado de Ps. \$500 millones el cual es incluido en el monto total de adquisición de Ps. \$6,370.0 millones mencionado anteriormente. Estas adquisiciones, en conjunto con expansiones y terminación de desarrollos contribuyeron al incremento en GLA de 3.2% o de 334,241 metros cuadrados (no incluye GLA de la adquisición (vii)) respecto al año 2019, para terminar con una Cartera con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA y 619 Propiedades con 646 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m ²)	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Tajuelos II	Abril 2020	20,221.5	Ps. \$324.8 ^(c)	1
2. Guadalajara Park	Abril 2020	31,684.9	Ps. \$450.5 ^(c)	1
3. La Presa	Abril 2020	20,956.0	Ps. \$204.2 ^(c)	1
4. San Martín Obispo III	Agosto 2020	95,561.1	Ps. \$1,849.6	1
5. Querétaro Park V	Agosto 2020	107,259.0	Ps. \$1,547.9	1
6. Uptown Juriquilla	Diciembre 2020	58,558.2	Ps. \$1,354.5	1

7. Hospital Universitario de Grupo ICEL	Diciembre 2020	(3)	Ps. \$1,500 (4)	1
		334,240.8	Ps. \$7,231.5	7
Total				

⁽³⁾Las cifras expresadas en dólares o "EUA" han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$19.935200 por cada EUA \$ 1.00, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2020.

⁽⁴⁾El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad; sin embargo, el valor total de las adquisiciones es de Ps. \$1,118 millones. La diferencia se debe a que como parte de esta adquisición asumimos deuda por Ps. \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo insoluto de dicha deuda es de Ps. \$134.4, millones, mientras que el instrumento derivado es de \$1.8 millones.

⁽⁵⁾Una vez terminado el inmueble se espera que tenga un GLA de 74,366.0 m².

⁽⁶⁾Durante el 2020 se dio un anticipo por Ps. \$500 millones y el resto está pendiente por pagar.

Desempeño de los activos del fideicomiso:

Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (Net Operating Income (NOI por sus siglas en inglés), Funds from Operations (FFO por sus siglas en inglés))

Tabla de Reconciliación NOI

(Cifras en miles de
Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2020	2019	2018
(+) Ingresos por arrendamiento	18,610,346	16,843,134	15,247,188
(-) Descuentos COVID-19	(1,623,274)	-	-
(+) Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	351,524	267,584
(+) Ingresos por mantenimiento	1,926,249	1,824,583	1,589,735
(-) Descuentos COVID-19	(162,770)	-	-
(+) Comisiones por administración	125,939	169,842	100,622
(=) Total de ingresos	19,193,235	19,189,083	17,205,129

(-) Gastos de operación	(1,583,795)	(1,228,201)	(1,103,000)
(-) Gastos de mantenimiento	(1,851,136)	(1,939,700)	(1,749,849)
(-) Predial	(551,161)	(533,806)	(466,688)
(-) Seguros	(281,209)	(267,771)	(211,950)
(=) NOI	<u>14,925,934</u>	<u>15,219,605</u>	<u>13,673,642</u>
Margen NOI (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)	86.3%	88.5%	88.1%
NOI por CBF ⁽¹⁾	3.8192	3.8962	3.4751

Tabla de Conciliación FFO

(Cifras en miles de Pesos)

	Doce meses terminados al 31 de diciembre		
	2020	2019	2018
Utilidad neta consolidada	13,959,235	18,150,318	17,270,752
(+/-) Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	-8,246,600	-7,401,097	-10,891,940
(+/-) Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	2,158,947	-1,559,953	76,141
(+/-) Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados.	470,276	-279,664	948,972
(+) Amortización de comisiones bancarias	229,070	195,341	267,580
(+) Bono ejecutivo	73,328	602,099	563,488
(+) Amortización de la plataforma administrativa	102,184	108,184	194,984
(+/-) Ajustes de partidas no recurrentes	-404,455	223,968	-223,291
(-) Participación no controladora ⁽¹⁾	-228,709	-152,342	-120,022
(+/-) Participación en el resultado de subsidiarias	-1,853,283	-759,988	441,895
(=) FFO	6,259,993	9,126,866	8,532,559
	36.2%		
Margen FFO (como % de los ingresos por arrendamiento más dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios)		47.5%	49.5%

Doce meses terminados al 31 de diciembre

	2020	2019	2018
NOI por CBF ⁽²⁾	3.8192	3.8962	3.4751
FFO por CBF ⁽³⁾	1.6019	2.3364	2.1620
Distribución por CBF ⁽⁴⁾	1.2004	2.3492	2.2003

NAV por CBFI ⁽⁶⁾	44.7771	42.4890	40.6428
-----------------------------	---------	---------	---------

⁽¹⁾ La participación minoritaria proviene de Torre Reforma Latino, sin considerar el efecto por ajuste de valor de mercado de dicha propiedad.

⁽²⁾ NOI dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

⁽³⁾ FFO dividido por el número promedio de CBFIs en circulación durante el periodo.

⁽⁴⁾ Montos efectivamente pagados a los Tenedores durante el periodo. La Distribución por CBFI es calculada con base en las Distribuciones de Efectivo efectuadas a los Tenedores durante el periodo correspondiente. Los CBFIs utilizados para el cálculo son los CBFIs en circulación al momento en que se autorizó la Distribución de Efectivo correspondiente.

⁽⁵⁾ El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total de los activos menos el valor total de los pasivos, posteriormente dividido por el número de CBFIs en circulación al cierre del periodo

Funds From Operations

Consideramos que el FFO es una medida apropiada que ayuda tanto a los inversionistas como a la administración a entender el flujo de efectivo de nuestras operaciones y las Distribuciones a nuestros Tenedores de CBFI. Calculamos el FFO agregando o restando del ingreso neto consolidado las partidas no monetarias (partidas que no implican una salida o entrada de efectivo), tales como ajustes de valor razonable a propiedades de inversión e inversión en asociadas, ganancia (pérdida) neta de cambio, valor razonable de nuestros derivados, instrumentos financieros y amortización de partidas del balance, tales como comisiones bancarias, plataforma administrativa y plan de compensación de capital

Plan de negocios, análisis y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones:

Durante el 2020, finalizamos el desarrollo de tres propiedades: Isla Cancún II, La Viga y Torre Consultorios

Asimismo, se completó la adquisición de 7 (siete) propiedades, cinco de ellas pertenecen a la Cartera Hércules, con un GLA de 334,241 m² denominadas: (i) "Tajuelos II", (ii) "Guadalajara Park", (iii) "La Presa", (iv) "San Martín Obispo III" y (v) "Querétaro Park V", (vi) "Uptown Juriquilla" y (vii) "Hospital Universitario de Grupo ICEL"; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Estas adquisiciones contribuyeron en el GLA 3.2% o 334,241 metros cuadrados (no incluye GLA de la adquisición (vii), comparado al 2019. El 31 de diciembre del 2020, se desarrolló o expandió cuatro propiedades que se espera, una vez acabadas, que agreguen 402,922.1 metros cuadrados al GLA.

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

El 31 de diciembre del 2020 la cartera total era de 10,720,998 metros cuadrados de GLA, incluyendo 619 propiedades con 646 operaciones diversificadas.

Asimismo, durante 2020 se realizó la venta de dos propiedades industriales de la Cartera Titán, ubicadas en Reynosa y Ciudad Juárez y una propiedad industrial de la Cartera California ubicada en Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m², así como tres terrenos de 409,525 m² ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un monto total de EUA \$98.8 millones de Dólares, en dos transacciones separadas. La venta de los terrenos no sugiere cambios en nuestro GLA.

Informe de deudores relevantes

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

Contratos y acuerdos relevantes:

I) El Fideicomiso

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la

CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial.

Resumen del Fideicomiso

A continuación, aparece información respecto a determinadas disposiciones de nuestro Fideicomiso y de la legislación mexicana. La descripción no pretende ser completa y está calificada en su totalidad mediante referencia a nuestro Fideicomiso y a la Legislación Aplicable.

El Fiduciario

Nuestro Fideicomiso establece que nuestro fin principal de negocio es la adquisición o construcción de inmuebles para ser destinados al arrendamiento; la adquisición del derecho a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes; así como otorgar financiamiento para esos fines con garantía sobre los inmuebles. Tenemos el propósito de incrementar nuestra Cartera mediante la adquisición selectiva de Inmuebles de alta calidad y bien ubicados.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tenemos ciertas facultades que incluyen, entre otras: (i) llevar a cabo la emisión de CBFIs, (ii) abrir y mantener las cuentas necesarias para cumplir con los fines del Fideicomiso, (iii) realizar inversiones en inmuebles y administrar y conservar dichas inversiones, (iv) entregar Distribuciones de Efectivo a los Tenedores de CBFIs, (v) cobrar, recibir y administrar las Rentas de nuestras Propiedades, (vi) contratar y remover abogados, contadores y otros expertos, tal como se estipula en el Fideicomiso, (vii) preparar y presentar todas las declaraciones de impuestos a nuestro cargo, y estar en comunicación con las autoridades y entidades fiscales, según sea necesario, (viii) otorgar poderes generales y especiales, según se requiera para la realización de los fines del Fideicomiso, (ix) solicitar y obtener préstamos para la adquisición o construcción de propiedades, (x) llevar a cabo el proceso de liquidación en caso de que se dé por terminado el Fideicomiso, y (xi) darle acceso al Asesor, a al Administrador del Fideicomiso, a las Empresas de Servicios de Representación y al Representante Común CBFIs a cualquier información relacionada con nosotros y con el Fideicomiso.

Nuestras obligaciones incluyen, entre otras cosas: (i) proporcionar a nuestro Auditor Externo la información para que realice la auditoría anual de nuestros estados financieros; (ii) entregar un reporte mensual que incluya la información requerida en nuestro Fideicomiso, al Representante Común CBFIs, a nuestro Auditor Externo, a nuestro Asesor, a nuestro Comité Técnico, a nuestro Comité de Prácticas y a nuestro Comité de Auditoría; (iii) verificar el cumplimiento por parte de nuestros auditores externos con los términos de sus contratos; (iv) consultar con nuestro Comité Técnico respecto a cualquier asunto no estipulado en nuestro Fideicomiso, proporcionándole la información y documentación necesaria, de manera que le permita tomar una decisión dentro de un tiempo razonable; y (v) de conformidad con la información que nos sea entregada por el Asesor Contable y Fiscal, cumplir por cuenta de los Tenedores, con las obligaciones que se les imponen en los términos de la LISR y de conformidad con el Fideicomiso. Nuestro Comité Técnico puede convocar a una Asamblea de Tenedores de CBFIs para que tomen una decisión. Para

aquellos asuntos que requieran atención expedita y con respecto a los cuales no se convoque a una Asamblea de Tenedores de CBFIs, nuestro Comité Técnico solucionará dichos asuntos expeditamente, en consulta con nuestro Comité de Prácticas y con nuestro Comité de Auditoría (según sea necesario).

Nuestro Fideicomiso establece que sólo seremos responsables con respecto a las cuentas abiertas de conformidad con nuestro Fideicomiso en casos de negligencia, dolo o mala fe (tal como se interpreta en la Legislación Aplicable).

Podremos ser destituidos como fiduciarios por nuestro Comité Técnico después de recibir una solicitud de nuestro Asesor o del Representante Común CBFi, pero dicha destitución no entrará en vigor, sino hasta que se nombre a un nuevo fiduciario. Nuestro Asesor tiene el derecho de solicitar a nuestro Comité Técnico que seamos sustituidos en caso de que se haya demostrado la existencia de un evento que constituya Conducta de Destitución, tal como se estipula en nuestro Fideicomiso.

Plazo y Terminación

De conformidad con nuestro Fideicomiso, tendremos el plazo necesario para cumplir con nuestros fines. El Fideicomiso se podrá dar por terminado en caso de que dicho cumplimiento sea imposible. En particular nuestro Fideicomiso terminará (i) por orden o decreto judicial, o por otra decisión legal en caso de que las autoridades competentes o la Legislación Aplicable lo determinen, (ii) por vencimiento, y (iii) resolución de Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de más del 85% de los CBFIs en circulación.

Liquidación

Posterior a nuestra disolución, deberá nombrarse a uno o más Liquidadores en una asamblea general extraordinaria de Tenedores de CBFIs para liquidar nuestros asuntos. Todos los CBFIs totalmente pagados y en circulación tendrán derecho a participar por partes iguales y a prorrata en cualquier Distribución en el momento de la liquidación.

A la terminación de nuestro Fideicomiso, el proceso de liquidación con respecto a nuestros activos procederá de la siguiente forma: (i) nuestro Comité Técnico nombrará a un Liquidador dentro de los 15 (quince) Días Hábiles posteriores a que ocurra uno de los eventos que pudiera provocar dicha terminación (tal como se describe en *“Plazo y Terminación”*), y le otorgará a dicho Liquidador algunas facultades y obligaciones, incluyendo todas las facultades y obligaciones de nuestro Asesor (y nuestro Asesor dejará de tener dichas facultades y obligaciones), (ii) se requerirá al Liquidador que lleve a cabo todos los actos necesarios y/o convenientes para proteger los derechos de los Tenedores de CBFIs y para conservar nuestros activos, así como cancelar el registro de nuestros CBFIs ante el RNV de la BMV y ante cualquier otro registro dentro o fuera de México, y (iii) que pague nuestras obligaciones pendientes y Distribuya cualquier cantidad restante de nuestros activos a los Tenedores de CBFIs, a prorrata.

En relación con la liquidación de nuestros activos, se requiere al Liquidador que se apegue a los procedimientos descritos y que realice dicha liquidación de conformidad con nuestro Fideicomiso.

Protecciones a las minorías de conformidad con nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso incluye diversas protecciones a las minorías. Éstas incluyen estipulaciones que le permiten:

- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, nombrar a un miembro propietario y a su respectivo miembro suplente en nuestro Comité Técnico (siempre y cuando dichos Tenedores de CBFIs no hubieran renunciado a su derecho a designar miembros del Comité Técnico); en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás Tenedores de CBFIs cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.
- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, solicitar al Representante Común CBFIs que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- A cualquier Tenedor de CBFIs, o grupo de Tenedores de CBFIs, que representen 10% de nuestros CBFIs en circulación, que estén representados en Asamblea de Tenedores de CBFIs, que pospongan la asamblea por tres Días, sobre algún asunto con respecto al cual dicho(s) Tenedor(es) de CBFIs no se consideren suficientemente informados.
- A los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen por lo menos 20% de nuestros CBFIs en circulación tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, sujeto a ciertos requerimientos de la Legislación Aplicable.
- Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento a sus obligaciones.

Asimismo, nuestro Fideicomiso estipula algunos requisitos de gobierno corporativo, incluyendo el requerimiento de elegir Miembros Independientes, así como nombrar y conservar un Comité de Auditoría y un Comité de Prácticas integrados por los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico, para que supervisen nuestra operación y administración.

Otras Estipulaciones

Legislación Aplicable y jurisdicción

Nuestro Fideicomiso establece que las partes del mismo se someten a la jurisdicción de los tribunales de la Ciudad de México, en relación con alguna controversia que surja de la interpretación o no cumplimiento de nuestro Fideicomiso.

Modificaciones a nuestro Fideicomiso

Nuestro Fideicomiso solo podrá modificarse previo acuerdo entre los Fideicomitentes y el Representante Común CBFi, con el consentimiento otorgado por los Tenedores de CBFIs a través de Asamblea de Tenedores de CBFIs autorizado por los porcentajes previstos en la Cláusula Octava de nuestro Fideicomiso, con nuestra comparecencia; salvo que se trate de alguna modificación a las Cláusulas Novena, Tercera, Cuarta, Quinta, Sexta, Séptima, Octava, Novena, Décima, Décima Primera, Décima Cuarta, Décima Quinta, Décima Octava, Vigésima Segunda, Vigésima Tercera, Trigésima y Trigésima Primera de nuestro Fideicomiso, la cual adicionalmente deberá ser autorizada por la Asamblea de Tenedores de CBFIs por más del 85% (ochenta y cinco por ciento) de los CBFIs en circulación. Ver Cláusula Trigésima Primera, sección 31.1 de nuestro Fideicomiso.

Nuestro Fideicomiso estipula que si en algún momento nuestro Asesor ha sido removido o que si los Fideicomitentes Adherentes a través del Fideicomiso de Control dejan de tener control sobre por lo menos el 15% (quince por ciento) de nuestros CBFIs en circulación, se requerirá al Representante Común CBFi que convoque una Asamblea de Tenedores de CBFIs, a más tardar el mes siguiente en que suceda lo anterior, con el propósito de modificar nuestro Fideicomiso tal como lo recomiende nuestro Comité de Prácticas. Las resoluciones adoptadas en dicha asamblea serán válidas si reciben el voto favorable de la mayoría de los Tenedores de CBFIs de nuestros CBFIs en circulación.

II) Contratos relativos a la Administración, Asesoría y Cobranza

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos un Contrato de Administración con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;

- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador del Fideicomiso y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;

- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

Reportes

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Vigencia

El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

Remoción

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación será pagado a nuestro Asesor; dicho pago consiste en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra el nombre, la edad y el puesto del único directivo de nuestro Asesor:

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Puesto
André El-Mann Arazi	56	Masculino	Director General

(1)Al 31 de diciembre de 2020.

(2)El 100% de los directivos de nuestro Asesor son del sexo masculino.

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Plan de Compensación

Hemos implementado un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores en 2014. Consideramos que este plan alinea los intereses de dichos empleados con los de los Tenedores de CBFIs. Este plan sustituyó de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El plan está limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas en 2014.
- **Objetivos del Plan.** Permitirá: (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento; y (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** La administración propondrá la compensación al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados. El Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de (i) revisar y aprobar los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de los empleados conforme al Plan de Compensaciones, (ii) evaluar el desempeño de los empleados a la luz de objetivos y metas y aprobar su compensación en base a las mismas; (iii) revisar y aprobar premios y bonos bajo cualesquiera otros planes de compensación por incentivos y en base a entrega de CBFIs; y (iv) llevar a cabo otras funciones o tareas

que se consideren apropiadas por nuestro Comité Técnico. El Comité de Compensaciones está formado por el 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, conforme se estableció en la Asamblea Anual de 2020, los miembros del Comité de Compensaciones son Herminio Blanco Mendoza, Antonio Hugo Franck Cabrera, Ignacio Trigueros Legarreta, André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado. El Comité de Compensaciones nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensaciones.

- Principales parámetros del Plan de Compensación: Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera

a) Ciertas definiciones:

- i. FD FFO/CBFI – Se entiende por FD FFO/CBFI (o “*Fully Diluted FFO/CBFI*” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFI del plan dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
- ii. FD D/CBFI – Se entiende por FD D/CBFI (o “*Fully Diluted Dividend per CBFI*” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFI en circulación, sumando los CBFI del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
- iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entiende por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.

b) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFI del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

c) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFI del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.

d) Bono por retención - 20% de los CBFI del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

e) El 80% restante de los CBFI del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación.
- FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- Rendimiento de los CBFI de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.

f) Si en algún año no se utilizan los CBFI disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFI del plan.

Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFIs será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFIs a entregar.

Desde la aprobación del Plan de Compensaciones aprobado en 2014, al 31 de diciembre de 2020, hemos puesto en circulación 81,544,437 CBFIs relativos al Plan de compensaciones.

ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C.

Según el Contrato de Administración, el Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador del Fideicomiso presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (iv) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prorroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador del Fideicomiso podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además el Administrador del Fideicomiso supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

Contraprestación

El Administrador del Fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador del Fideicomiso dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. El Administrador del Fideicomiso también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

Vigencia

El Contrato de Administración celebrado con el Administrador del Fideicomiso terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador del Fideicomiso podrá ser destituido por la notificación

expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo. La terminación del Contrato de Administración con el Contrato de Administración del Fideicomiso resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

iii) Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont y la Cartera Titán

El 4 de noviembre de 2013 celebramos un contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles con la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont.

Con fecha 30 de julio de 2014, Finsa Holding, S.A. de C.V., como cedente y FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., como cesionario, celebraron un convenio de reconocimiento y aceptación de cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles antes referido.

Con fecha 26 de febrero de 2020, celebramos un convenio modificadorio al contrato de prestación de servicios, con la finalidad de incluir, adicionalmente, todas las propiedades que integran la Cartera Titán.

El contrato de prestación de servicios incluye, sin limitar: (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Vermont y la Cartera Titán; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los Contratos de Arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) llevar a cabo las operaciones de vigilancia y preparar informes sobre el desempeño de los Bienes Inmuebles; (vii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (viii) encargarse de la relación y comunicación con los arrendatarios; (ix) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (x) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (xi) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xii) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xiii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto de la Cartera Vermont y la Cartera Titán.

El contrato que tenemos celebrado con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. tiene una vigencia al 30 de noviembre de 2026 y podrá ser renovado dos periodos de prórroga de 3 (tres) años cada uno, sin embargo, el contrato puede ser terminado por nosotros en cualquier momento previa notificación por escrito con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán, continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y del Administrador del Fideicomiso.

iv) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Vigencia

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

Remoción

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

v) La Administración y los Comités

Miembros de nuestro Comité Técnico

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2020, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	66	Masculino	9	-
2	André El-Mann Arazi	No	55	Masculino	9	-

3	Isidoro Attié Laniado	No	51	Masculino	9	Grupo Financiero Actinver, S.A.
4	Elías Sacal Micha	No	70	Masculino	9	-
5	Max El-Mann Arazi	No	60	Masculino	9	-
6	Abude Attié Dayán	No	77	Masculino	9	-
7	Jaime Kababie Sacal	No	70	Masculino	9	-
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	69	Masculino	9	Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	67	Masculino	4	Jones Day México
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	71	Masculino	9	The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC)
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	69	Masculino	9	Integración de Soluciones Estratégicas S.A. de C.V.
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	59	Masculino	4	BBVA Seguros, Cinépolis, Farmacias del Ahorro, y Grupo Estafeta

⁽¹⁾ El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	67	Masculino	10	N/A
2	André El-Mann Arazi	No	56	Masculino	10	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.*** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	52	Masculino	10	Grupo

						Financiero Actinver, S.A.*
4	Elías Sacal Micha	No	71	Masculino	10	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	61	Masculino	10	N/A
6	Abude Attié Dayán	No	78	Masculino	10	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	71	Masculino	10	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	70	Masculino	10	Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)**
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	68	Masculino	5	Jones Day México**
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	72	Masculino	10	The American British Cowdray Medical Center** y IAP (Centro Médico ABC)**
11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	70	Masculino	10	Integración de Soluciones Estratégicas S.A. de C.V.**
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	60	Masculino	5	BBVA Seguros**, Cinépolis**, Farmacias del Ahorro**, y Grupo Estafeta**

Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso

⁽¹⁾ El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

A continuación, se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión, ha liderado Grupo-E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fundear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido

una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo-E en 2007 donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo-E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo-E y Fibra Uno.

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo-E y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo-E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Abude Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise

Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo-E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

Ignacio Trigueros Legarreta es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico. Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica. Es director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y es profesor de tiempo completo en la misma institución. Ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales y ha sido acreedor a varios reconocimientos. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y tiene una Maestría en Economía y un Doctorado en Economía, ambos por la Universidad de Chicago.

Antonio Hugo Franck Cabrera es Miembro Independiente del Comité Técnico y presidente del Comité de Prácticas Societarias. Con más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, financiero y de valores, y ha asesorado a varias empresas en México y el extranjero en fusiones y adquisiciones y asociaciones estratégicas. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Actualmente es socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo y participa y ha participado en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, HSBC Casa de Bolsa y HSBC Seguros, Infraex (fibra de infraestructura), Grupo Aeroportuario del Pacífico, Aleatica, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE. Es presidente del Consejo de Administración de Circuito Exterior Mexiquense. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados. Actualmente es profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Rubén Goldberg Javkin es miembro independiente de nuestro Comité Técnico y presidente de nuestro Comité de Auditoría. Socio fundador y presidente de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión. Actualmente es también presidente del Consejo Asesor de Galileo Investment Management, LLC, presidente del Consejo Asesor de Grupo Assa México, Soluciones Informáticas, S.A. de C.V., presidente del Consejo de Administración de Disi Operaciones Empresariales S.A.P.I de C.V., SOFOM ENR, Miembro independiente del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración de Grupo Collado, S.A. de C.V. y presidente del Patronato del The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC). Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y vicepresidente del Consejo de Administración y CEO de Banca de Inversión de HSBC. Fue presidente de N.M.

Rothschild & Sons (México), presidente del Consejo de Administración de N.M. Rothschild (Colombia), Miembro Independiente del Consejo de Administración de Banco Bice, S.A. (Santiago de Chile, Chile) y Miembro No Ejecutivo del Consejo de Administración de N.M. Rothschild & Sons Ltd. (Londres, Inglaterra), Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco Mendoza es miembro independiente de nuestro Comité Técnico y presidente de nuestro comité de Nominaciones y Compensaciones. Es presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Alberto Felipe Mulás Alonso es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con 30 años de experiencia en áreas de: banca de inversión, consultoría estratégica y financiera, institucionalización y gobierno de empresas, y sector público. De 2017 a la fecha, es socio director de *CReSCE Consultores*, empresa que estableció y creció de 2003 a 2013, dedicada a consultoría especializada y gobierno corporativo. De 2014 a 2016, abrió y construyó la presencia en México del banco brasileño Itaú-BBA. En 2001 el presidente Vicente Fox le nombra miembro de su gabinete, como líder responsable del proyecto de vivienda del país, primero como *Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda*, y luego como primer *Comisionado y Secretario Técnico de la Comisión Nacional de Fomento Vivienda y su Consejo Nacional*, respectivamente. En banca de inversión, lideró la presencia en México de *Lehman Brothers*, y *Donaldson, Lufkin & Jenrette*, colaborando previamente en *JP Morgan* y *Bankers Trust Co.* Como Consejero Independiente participa en consejos y comités de: *OMA*, *Ienova*, *Aleatica*, *BBVA Seguros*, *Grupo Proeza*, *Cinépolis*, *Farmacias del Ahorro*, y *Grupo Estafeta*, entre otros. Es Ingeniero Químico por la Universidad Iberoamericana y MBA por la escuela Wharton, de la Universidad de Pennsylvania.

vi) Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	56	Masculino	Director General	10	41
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	59	Masculino	Director General Adjunto	9	36
Fernando Álvarez Toca	48	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	3	3
Javier Elizalde Vélez	48	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	10	11
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	51	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	8	8
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	63	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	8	8
Alfonso Arceo Oregón	49	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	7	12
Alejandro Chico Pizarro	45	Masculino	Vicepresidente Jurídico	6	6

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾ El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018 fungió como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAs Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Fernando Álvarez Toca es el Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno. Fungió como Director General y Director de Finanzas de Banco Compartamos, así como Director de Finanzas y Director General de Servicios Corporativos en Genera. Cuenta con amplia experiencia en mercados de capitales durante 12 años, habiendo sido responsable de: la Oferta Pública Inicial de las acciones de Banco Compartamos, de la primera emisión de Certificados bursátiles al Mercado, de la emisión recurrente de títulos de deuda y lograr la masificación de la cuenta Mis Ahorros Compartamos, alcanzando más de 1 millón de cuentas en 18 meses. También cuenta con experiencia en M&A y jugó un papel importante en la expansión internacional de Genera. Recientemente se desempeñó como director de Finanzas en Mira Companies.

Javier Elizalde Vélez es nuestro Vicepresidente de Tesorería. Tiene más de 14 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos de América, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de Dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

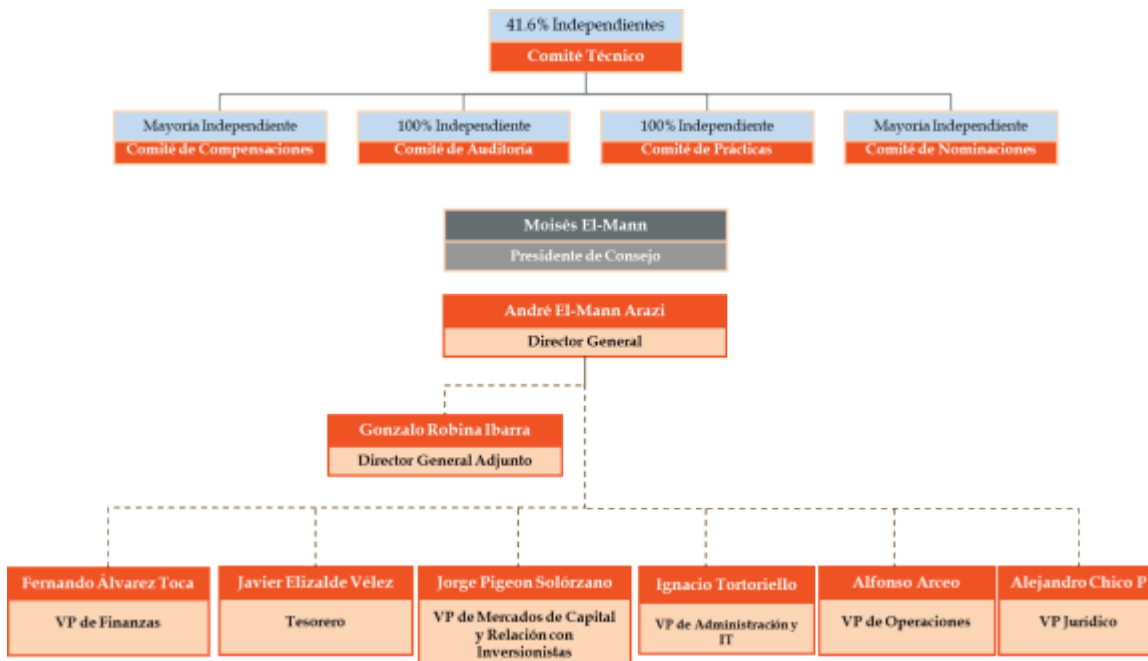
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello es nuestro Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

Alfonso Arceo Oregón es nuestro Vicepresidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de FUNO, Alfonso era el VP de Operaciones de México Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto “Blockbuster Cinema” en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA

Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Alejandro Chico Pizarro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 20 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con reestructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de FUNO. Previamente a incorporarse a FUNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2020:



III) Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15%

(quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.
- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su

voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.

- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de Preferencia

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

IV) El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de

conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

V) El Contrato de Administración relacionado a Mitikah

Con fecha 24 de junio de 2015, nuestra subsidiaria F1 Administración, S.C. celebró con el fideicomiso emisor de valores a través del cual se está desarrollando Mitikah, un contrato de prestación de servicios de administración, en virtud del cual, dicha subsidiaria tiene derecho a recibir (i) una comisión anual por administración de dicho fideicomiso, (ii) una comisión por arrendamiento, (iii) una comisión por desarrollo, y (iv) una comisión por administración de activos. Para mayor información respecto a estas comisiones, favor de consultar la información pública relacionada con el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, en la página de Internet de la CNBV o de la BMV.

Administrador

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detentará y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de

administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del fideicomiso:

En relación a nuestras transacciones de formación, celebramos (i) el Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor; (ii) el Contrato de Servicios de Representación, con F2 Services, S.C.; y (iii) el Contrato de Administración con el Administrador del Fideicomiso, como se describe más adelante. Posteriormente, celebramos un Contrato de Administración con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

i) Contrato de Asesoría en Planeación con nuestro Asesor

Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:

- a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
- b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
- c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;

- d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador del Fideicomiso y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;
- e) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;

- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento.

Reportes

El Asesor deberá elaborar un programa de actividades, mismo que deberá acordar con el Comité Técnico para efectos de cumplir con los fines del Fideicomiso, ajustándose en todo caso a las resoluciones de la Asamblea de Tenedores de CBFIs.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la "Contraprestación Anual"), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas

a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

Vigencia

El Contrato de Asesoría en Planeación, terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir de entonces, a menos de que sea terminado anticipadamente conforme se establece en el mismo.

Remoción

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor puede ser removido (i) si incurre en una Conducta de Destitución, tal como se define en nuestro Fideicomiso, o (ii) por resolución de los Tenedores de CBFIs que representen más del 66% (sesenta y seis por ciento) de nuestros CBFIs en circulación. Las partes podrán dar por terminado el Contrato de Asesoría en Planeación previa notificación por escrito hecha con por lo menos 90 (noventa) Días de anticipación. El Contrato de Asesoría en Planeación se dará por terminado también si el Contrato de Administración y/o el Contrato de Servicios de Representación terminan. Si el Contrato de Asesoría en Planeación concluye por virtud de la terminación del Contrato de Administración, la terminación del contrato de Servicios de Representación, o si nosotros terminamos el Contrato de Asesoría en Planeación por algún motivo distinto a una Conducta de Destitución, el pago por la terminación será pagado a nuestro Asesor; dicho pago consiste en una contraprestación equivalente a 5 (cinco) veces la Contraprestación Anual. Mientras el Fideicomiso de Control sea propietario del 15% o más de los CBFIs en circulación, los Fideicomitentes Adherentes podrán evitar la remoción de nuestro Asesor diferente a una Conducta de Destitución.

La siguiente tabla muestra el nombre, la edad y el puesto del único directivo de nuestro Asesor:

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Puesto
André El-Mann Arazi	56	Masculino	Director General

(1)Al 31 de diciembre de 2020.

(2)El 100% de los directivos de nuestro Asesor son del sexo masculino.

André El-Mann Arazi es el Director General de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso, adicionalmente es y miembro de nuestro Comité Técnico. El señor André El-Mann Arazi es uno de los miembros fundadores de Grupo-E y tiene aproximadamente 30 años de experiencia en el desarrollo y administración de inmuebles. Tiene experiencia en la adquisición, desarrollo y obtención de capital para la creación de proyectos inmobiliarios a través de varios sectores de la industria, incluyendo co-inversiones. El señor André El-Mann Arazi también es miembro del consejo de administración del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer y es asesor de cada una de las compañías de Grupo-E.

Plan de Compensación

Hemos implementado un plan de compensación a favor de los empleados del Asesor y de nuestras Subsidiarias que fue aprobado por la Asamblea de Tenedores en 2014. Consideramos que este plan alinea los intereses de dichos empleados con los de los Tenedores de CBFIs. Este plan sustituyó de manera definitiva el esquema de bono por desempeño que fue aprobado por nuestro Comité Técnico en sesión de fecha 23 de abril de 2013 (el cual no ha sido implementado hasta esta fecha). Para la implementación de este plan de compensación fue contratado un experto independiente en la materia.

El Plan de Compensación tendrá las siguientes características:

- **Tamaño del Plan.** El plan está limitado a 162,950,664 CBFIs, equivalentes al 5% (cinco por ciento) de los CBFIs en circulación después de las ampliaciones de capital propuestas en 2014.
- **Objetivos del Plan.** Permitirá: (i) premiar el desempeño de los empleados, (ii) retener el talento; y (iii) alinear los intereses de los Tenedores con los de los empleados y directivos.
- **Duración del Plan.** El Plan de Compensación tendrá una duración de 10 (diez) años contados a partir del 4 de abril de 2014.
- **Gobierno del Plan.** La administración propondrá la compensación al Comité de Compensaciones, quien después de analizarla recomendará, en su caso, a nuestro Comité Técnico que se lleve a cabo la compensación a empleados. Nuestro Comité Técnico analizará la recomendación de compensación e instruirá a la administración para que se lleve a cabo la compensación a empleados y una vez efectuado esto, la administración llevará a cabo la compensación a empleados. El Comité de Compensaciones es responsable, entre otras cosas, de (i) revisar y aprobar los objetivos y metas corporativas relevantes para la compensación de los empleados conforme al Plan de Compensaciones, (ii) evaluar el desempeño de los empleados a la luz de objetivos y metas y aprobar su compensación en base a las mismas; (iii) revisar y aprobar premios y bonos bajo cualesquiera otros planes de compensación por incentivos y en base a entrega de CBFIs; y (iv) llevar a cabo otras funciones o tareas que se consideren apropiadas por nuestro Comité Técnico. El Comité de Compensaciones está formado por el 60% (sesenta por ciento) de Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Actualmente, conforme se estableció en la Asamblea Anual de 2020, los miembros del Comité de Compensaciones son Herminio Blanco Mendoza, Antonio Hugo Franck Cabrera, Ignacio Trigueros Legarreta, André El-Mann Arazi e Isidoro Attié Laniado. El Comité de Compensaciones nos permite mantener una revisión objetiva del Plan de Compensaciones.
- **Principales parámetros del Plan de Compensación:** Tanto nuestra administración como el Comité de Compensaciones, deberán ceñir sus recomendaciones y la compensación deberá de distribuirse por lo menos de la siguiente manera

a) Ciertas definiciones:

- i. **FD FFO/CBFI** – Se entiende por FD FFO/CBFI (o “Fully Diluted FFO/CBFI” por sus siglas en inglés) a los fondos generados por la operación sin considerar el gasto que representarían los CBFIs del plan

dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.

- ii. FD D/CBFI – Se entiende por FD D/CBFI (o “Fully Diluted Dividend per CBFI” por sus siglas en inglés) a las distribuciones (por resultado fiscal y por retorno de capital según sea el caso) dividido entre los CBFIs en circulación, sumando los CBFIs del plan que se emitirían en el año de cálculo de ésta razón.
- iii. Rendimiento CBFI vs IPC – Se entiende por Rendimiento del CBFI vs. Índice de Precios y Cotizaciones (“IPC”) de la BMV al rendimiento del CBFI, sin considerar distribuciones, medido contra el rendimiento del IPC de la BMV, sin considerar dividendos/distribuciones para un periodo del 1° de enero al 31 de diciembre del año en que se lleve a cabo la medición.

b) Se podrá utilizar hasta 10% de los CBFIs del plan cada año, salvo lo que se indica en el inciso g.

c) En caso de utilizarse opciones como forma de entrega de los CBFIs del plan, se formaliza el compromiso de que éstas no se entregarán a un precio por debajo del precio de mercado al momento de ser otorgadas.

d) Bono por retención - 20% de los CBFIs del plan disponibles cada año serán utilizadas como bono por retención.

e) El 80% restante de los CBFIs del plan disponibles cada año, se entregarán de acuerdo a una calificación que considera las siguientes métricas

- FD FFO/CBFI que tendrá un peso de 40% de la calificación.
- FD D/CBFI que tendrá un peso de 30% de la calificación.
- Rendimiento de los CBFIs de Fibra Uno medido vs. el rendimiento del IPC de la BMV que tendrá un peso de 30% de la calificación.

f) Si en algún año no se utilizan los CBFIs disponibles para ese año, estos se podrán utilizar en años subsecuentes, sin que en ningún año se puedan entregar más de 20% del total de CBFIs del plan.

g) Las métricas de la calificación descrita en el inciso anterior seguirán las siguientes tablas:

FD FFO/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
Hasta 100	20%
Hasta 200	40%
Hasta 300	60%
Hasta 400	80%
Hasta 500	100%

FD D/CBFI

Crecimiento por encima de inflación en puntos base	Calificación
0	20%
50	40%
100	60%
150	80%
200	100%

Rendimiento CBFI vs. IPC

Rendimiento por encima del IPC en puntos base	Calificación
0	20%
200	40%
300	60%
400	80%
500	100%

La calificación total utilizada para la entrega de los CBFI será la sumatoria de las calificaciones obtenidas en cada rubro, misma que se utilizará para determinar el monto de CBFI a entregar.

Desde la aprobación del Plan de Compensaciones aprobado en 2014, al 31 de diciembre de 2020, hemos puesto en circulación 81,544,437 CBFI relativos al Plan de compensaciones.

ii) Contrato de Administración con F1 Management, S.C.

Según el Contrato de Administración, el Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.

El Administrador del Fideicomiso presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del

Patrimonio del Fideicomiso, de conformidad con lo establecido en el Contrato de Administración respectivo y el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la administración financiera del Fideicomiso; incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de trabajo y presupuestos de ingresos y egresos del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico; (ii) revisar la correcta aplicación de los ingresos y egresos del Fideicomiso, reportando al Comité Técnico las causas de las principales desviaciones presupuestales; (iii) ejecutar las funciones de caja y tesorería del Patrimonio del Fideicomiso; (iv) elaborar y mantener actualizada la contabilidad del Fideicomiso; y (v) preparar los estados financieros del Fideicomiso para la aprobación del Comité Técnico;

b) Supervisar el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso, incluyendo: (i) el pago de los impuestos y derechos que correspondan; y (ii) la presentación de avisos y declaraciones fiscales;

c) Supervisar el cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquéllas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;

d) Coordinar y supervisar las actividades de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fideicomiso;

e) Coordinar y supervisar las actividades relacionadas con los recursos humanos que requiere el Fideicomiso para su operación, verificando que los responsables de las relaciones laborales paguen puntual y totalmente los salarios, prestaciones de seguridad social, honorarios y demás compensaciones que corresponda a dicho personal, a efecto de prever y eliminar contingencias a cargo del Patrimonio del Fideicomiso;

f) Desarrollar campañas de relaciones públicas en beneficio del Fideicomiso y particularmente aquellas enfocadas a los titulares de los CBFIs, la BMV, la CNBV y demás instituciones relacionadas con el Fideicomiso y la emisión, colocación y mantenimiento de los CBFIs;

g) Con el apoyo de nuestro Asesor, coordinar y supervisar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la realización de: (i) estudios de factibilidad; (ii) estudios de mercado; y (iii) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;

h) Con el apoyo de nuestro Asesor, realizar, negociar, coordinar y supervisar, conforme a las instrucciones del Comité Técnico, todas las actividades necesarias para adquirir, financiar, refinanciar, desarrollar y construir todo tipo de inmuebles, incluyendo tramitar y obtener de las autoridades competentes, las licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios;

i) Realizar, negociar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para proponer al Comité Técnico la enajenación de nuestros Activos que convenga a los fines del Fideicomiso y en su caso, proceder a su enajenación conforme a las instrucciones del Comité Técnico;

j) Realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento, incluyendo sin limitar: (i) elaborar los programas de mantenimiento y someterlos a la aprobación del Comité Técnico junto con los presupuestos respectivos; (ii) conforme los presupuestos aprobados por el Comité Técnico, determinar y notificar a los inquilinos el incremento en las cuotas de mantenimiento en condiciones de mercado; (iii) contratar los servicios e insumos necesarios para ejecutar los programas de mantenimiento aprobados por el Comité Técnico; (iv) proporcionar, mantener, monitorear y en su caso mejorar los sistemas de seguridad de nuestros Bienes Inmuebles y los usuarios de los mismos; (v) establecer reglas y reglamentos para el uso, arrendamiento, mejora y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles;

k) Coordinar y supervisar todas las actividades relacionadas con: (i) la facturación y cobranza de las Rentas y las cuotas de mantenimiento conforme a los Contratos de Arrendamiento; (ii) depósito de la cobranza en las cuentas del Fideicomiso; (iii) la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico;

l) Contratar, coordinar y supervisar los servicios legales para obtener el cobro judicial de los adeudos de Rentas a favor del Fideicomiso y la desocupación de inquilinos morosos;

m) Realizar todas las actividades para mantener nuestros Bienes Inmuebles asegurados contra todo riesgo; incluyendo sin limitar: (i) negociar las primas de seguro; (ii) contratar con la o las empresas aseguradoras correspondientes; y (iii) en su caso, tramitar y obtener el pago de las cantidades aseguradas;

n) Realizar todas las actividades de mercadotecnia necesarias para promover y mantener rentados nuestros Bienes Inmuebles, incluyendo sin limitar: (i) efectuar campañas de publicidad de nuestros Bienes Inmuebles; (ii) negociar, contratar y supervisar las actividades de los *bróker* independientes que promuevan el arrendamiento de nuestros Bienes Inmuebles; (iii) instruir al Representante Inmobiliario las políticas, términos y condiciones aprobadas por el Comité Técnico para la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento; y

o) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración, operación y mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento.

El Administrador del Fideicomiso podrá consultar y obtener opinión del Asesor para prestar sus servicios, ajustándose en todo caso a las resoluciones del Comité Técnico y en su caso, de la Asamblea de Tenedores de CBFIs. Además el Administrador del Fideicomiso supervisará que el Asesor cumpla con el programa de actividades relacionadas con los Servicios de Asesoría en Planeación.

Contraprestación

El Administrador del Fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador del Fideicomiso dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. El Administrador del Fideicomiso también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

Vigencia

El Contrato de Administración celebrado con el Administrador del Fideicomiso terminó su vigencia inicial el 19 de enero de 2016 (al cumplimiento del quinto aniversario del inicio de la vigencia del contrato) y será renovado automáticamente por periodos sucesivos de un año. De acuerdo con los términos del Contrato de Administración en cuestión, el Administrador del Fideicomiso podrá ser destituido por la notificación expresa del Fiduciario dada con cuando menos 90 (noventa) Días de antelación a la fecha en que deba terminar su encargo. La terminación del Contrato de Administración con el Contrato de Administración del Fideicomiso resultará en la terminación del Contrato de Servicios de Representación y del Contrato de Asesoría en Planeación y en el pago de las cantidades por terminación, bajo dichos contratos.

iii) Contrato de prestación de servicios celebrado para la Administración de la Cartera Vermont y la Cartera Titán

El 4 de noviembre de 2013 celebramos un contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles con la empresa Finsa Holding, S.A. de C.V., para que nos proporcione todos los servicios necesarios y convenientes para la administración, operación y mantenimiento de las Propiedades que integran la Cartera Vermont.

Con fecha 30 de julio de 2014, Finsa Holding, S.A. de C.V., como cedente y FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., como cesionario, celebraron un convenio de reconocimiento y aceptación de cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del contrato de prestación de servicios para la administración de inmuebles antes referido.

Con fecha 26 de febrero de 2020, celebramos un convenio modificatorio al contrato de prestación de servicios, con la finalidad de incluir, adicionalmente, todas las propiedades que integran la Cartera Titán.

El contrato de prestación de servicios incluye, sin limitar: (i) llevar a cabo la supervisión de cobranza de rentas, cuotas de mantenimiento y demás prestaciones conforme a los Contratos de Arrendamiento relativos

a la Cartera Vermont y a la Cartera Titán; (ii) llevar a cabo la supervisión de la administración y operación de los Bienes Inmuebles que integran la Cartera Vermont y la Cartera Titán; (iii) conservar los registros y archivos correspondientes a los Contratos de Arrendamiento; (iv) llevar a cabo revisiones anuales de seguros relacionados con los Bienes Inmuebles; (v) llevar a cabo operaciones de vigilancia y preparación de informes respecto del desempeño de los Bienes Inmuebles; (vi) llevar a cabo las operaciones de vigilancia y preparar informes sobre el desempeño de los Bienes Inmuebles; (vii) prestar servicios a los arrendatarios de los Bienes Inmuebles conforme lo requieran sus Contratos de Arrendamiento; (viii) encargarse de la relación y comunicación con los arrendatarios; (ix) llevar a cabo la supervisión de mejoras capitales y la realización de todos los actos necesarios para cumplir con todas sus obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento; (x) seleccionar proveedores de servicios de personal para el mantenimiento y vigilancia de los Bienes Inmuebles; (xi) llevar a cabo la administración y presentación de información de las actividades financieras relacionadas con los Inmuebles; (xii) vigilar los Bienes Inmuebles; y (xiii) realizar todos los actos necesarios para mantener los Bienes Inmuebles al corriente en el cumplimiento de todas las obligaciones y ejercer todos los derechos derivados de su propiedad o tenencia.

Por la prestación de estos servicios por parte de FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V., pagamos una cantidad equivalente al 3% (tres por ciento) de los ingresos que efectivamente cobremos respecto de la Cartera Vermont y la Cartera Titán.

El contrato que tenemos celebrado con FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V. tiene una vigencia al 30 de noviembre de 2026 y podrá ser renovado dos periodos de prórroga de 3 (tres) años cada uno, sin embargo, el contrato puede ser terminado por nosotros en cualquier momento previa notificación por escrito con por lo menos 6 (seis) meses de anticipación.

Adicionalmente, para la administración de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán, continuaremos recibiendo los servicios de Asesoría en Planeación de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y del Administrador del Fideicomiso.

iv) Contrato de Servicios de Representación con F2 Services, S.C.

Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los

arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;

b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y

c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

Contraprestación

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

Vigencia

El Contrato de Servicios de Representación celebrado con F2 Services, S.C. ha sido renovado automáticamente por periodos de 1 (un) año a partir del 20 de enero de 2016.

Remoción

Conforme a los términos del Contrato de Servicios de Representación respectivo, F2 Services, S.C. puede ser destituida por (i) incurrir en una Conducta de Destitución; o (ii) por el acuerdo de la Asamblea de Tenedores de CBFIs que represente más del 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

Operaciones con personas relacionadas y conflictos de interés:

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas.

No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

Audidores externos del fideicomiso:

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFi y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

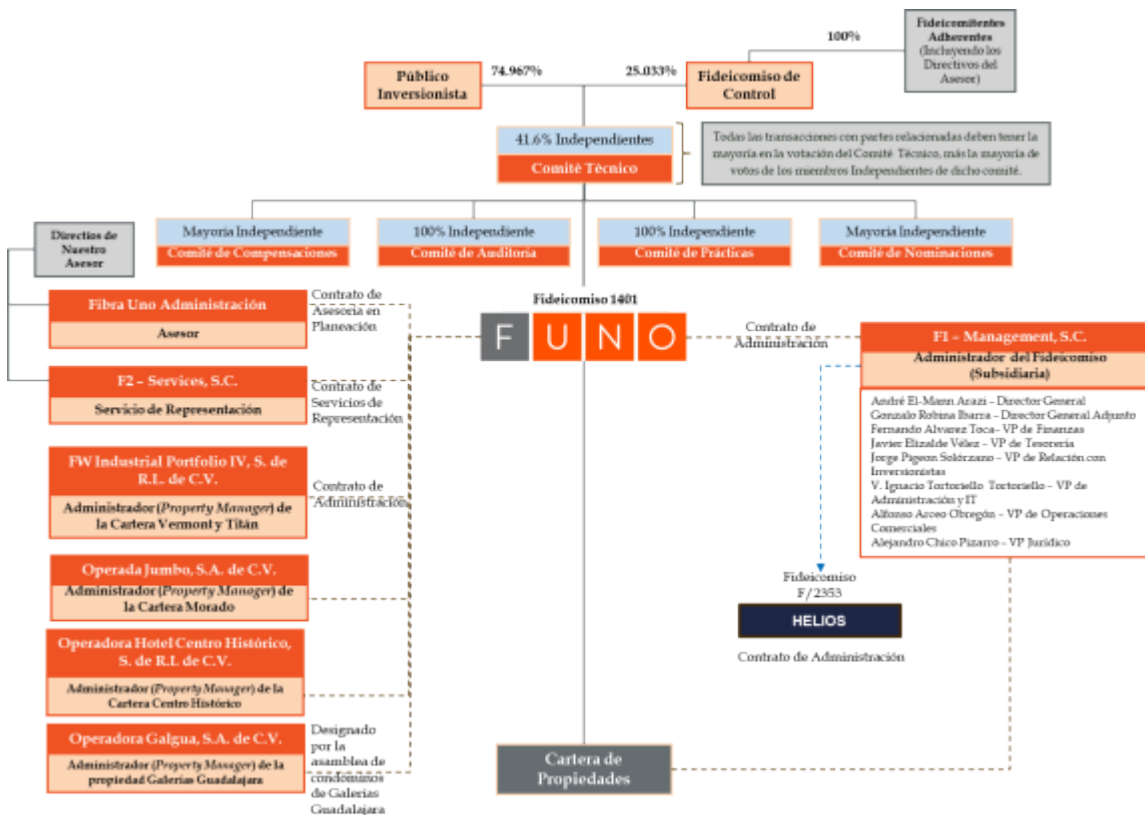
El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

Otros terceros obligados con el fideicomiso o los tenedores:

No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFis o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

Estructura del fideicomiso y principales tenedores:

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2020:



Principales Tenedores de CBFIs

La siguiente tabla muestra cierta información, al 31 de diciembre de 2020, con respecto a la tenencia del Fideicomiso de Control respecto de nuestros CBFIs en circulación:

	No. de CBFIs de su propiedad	% de los CBFIs
Fideicomiso de Control	988,679,237	25.033%

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2020, un total de 3,949,443,009 CBFIs se encontraban en circulación.

Comportamiento de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios en el mercado de valores

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de FIBRAs inmobiliarias incluye 15 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite y Fibra HD. Desde nuestra Oferta Pública Inicial, nos hemos posicionado como la Fibra más grande en términos de activos

A continuación, se presenta un comparativo del top ten de FIBRAs al 31 de diciembre de 2020 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):

	FUNO	PROLOGIS	MACQUARIE	TERRAFINA	VESTA	FRASHP	Fibra Inn	FibraHotel	fibramty	FIBRA	
Propiedades en inversión ⁽¹⁾	\$278,253	\$65,335	\$56,831	\$41,119	\$45,787	\$41,793	\$18,727	\$9,128	\$12,280	\$13,686	\$5,031
Número de propiedades (#)	619	15	205	253	274	188	18	38	86	59	41
ARB (m ²) ⁽²⁾	10.7	0.9	3.7	3.2	3.6	2.9	0.5	6,391 ⁽³⁾	12,558 ⁽³⁾	0.7	0.3
Tasa de Ocupación	93.1%	86.5%	97.1%	94.1%	95.2%	90.7%	92.6%	26.8%	36.0%	94.4%	94.4%
Ingreso de Propiedades en inversión ⁽⁴⁾	\$19,193	\$4,642	\$4,662	\$3,408	\$4,334	\$2,978	\$1,373	\$706	\$1,942	\$1,347	\$524
Tipo de Activo ⁽⁴⁾											
Market capitalization ⁽⁵⁾	95.9	38.3	37.5	19.5	23.7	26.6	3.5	2.0	4.7	11.2	1.8

Cifras en P. Millones al 4Q20

(1) Incluye propiedades en inversión y derechos fiduciarios
(2) Cifras en millones de metros cuadrados
(3) Número de cuartos en operación
(4) Tipo de activo por número de propiedades
(5) Información obtenida de Bloomberg el 5 de abril de 2021, cifras en mil millones

Fuentes: 4Q 2020 reporte trimestral

■ Industrial
■ Oficinas
■ Comercial
■ Hotel
■ Otros

El sector comercial inmobiliario en México se caracteriza por un número limitado de desarrolladores a gran escala que cuentan con la solidez financiera y la capacidad técnica para emprender y completar grandes proyectos de desarrollo. Consideramos que el tamaño actual de nuestra cartera (medida por área bruta arrendable) es comparable al de los grandes propietarios y desarrolladores de inmuebles comerciales en México. Sin embargo, somos uno de los pocos propietarios y desarrolladores que se beneficia de una cartera en verdad diversificada. Tenemos el potencial significativo de expansión a corto, mediano y largo plazo, basado en nuestros acuerdos de exclusividad con miembros de Grupo-E conforme a nuestro Fideicomiso, y nuestros proyectos de inversión, que nos han permitido ser, al igual que Grupo-E, un propietario y desarrollador líder en México en un corto plazo. Con el apoyo de nuestro Asesor, esperamos aprovechar la capacidad de abastecimiento de Grupo-E para seguir con nuestro plan de crecimiento, soportado por nuestras políticas de endeudamiento históricamente conservadoras.

Algunos de los desarrolladores inmobiliarios más grandes en México compiten contra nosotros en submercados y regiones en las que operamos. Por ejemplo, con respecto a nuestro negocio inmobiliario industrial, creemos que FINSA administra un espacio industrial que es similar a nuestro inventario en algunos de sus parques industriales ubicados en el centro de México (Ciudad de México, Puebla y Querétaro). Adicionalmente, creemos que nuestras Propiedades industriales enfrentan competencia del espacio industrial que ofrece para arrendamiento Grupo AMB (en la Ciudad de México y Guadalajara), Terrafina (en la Ciudad de México y Guadalajara), Macquarie Real Estate México (Chihuahua, Tamaulipas y Nuevo León), ProLogis (en la Ciudad de México y el Estado de México) y Vesta (en Toluca y Querétaro).

También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran un diversificado portafolio de propiedades que compiten con nuestras Propiedades en los sectores comercial, de

oficina e industrial. Dichos desarrolladores incluyen a GICSA (Cancún, Ciudad de México y el Estado de México), Grupo Danhos (Ciudad de México) y Grupo Frisa (Cancún y el Estado de México).

Con respecto a nuestras Propiedades comerciales, consideramos que algunos desarrolladores inmobiliarios comerciales especializados operan en mercados que son similares a nuestros mercados objetivo. Dichos desarrolladores incluyen a Grupo Acosta Verde (Ciudad de México y el Estado de México), Planigrupo (Estado de México y Jalisco), México Retail Properties (Ciudad de México, Estado de México y Jalisco) y Consorcio ARA (Estado de México).

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

Las siguientes gráficas muestran el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera anual, trimestral y mensual:

Período	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
2011	23.80	25.00	19.40	18.47%	133,959
2012	39.00	39.00	23.89	63.87%	1,284,665
2013	41.82	47.79	34.20	7.23%	6,750,567
2014	43.48	47.89	39.31	3.97%	7,984,127
2015	37.99	46.09	34.31	-12.63%	6,039,276
2016	31.76	41.70	29.71	-16.40%	7,078,730
2017	29.14	34.93	28.17	-8.25%	7,859,655
2018	21.84	31.59	20.6	-25.05%	7,870,947
2019	29.29	31.56	22.67	29.20%	7,069,415
2020	22.50	32.77	15.69	-24.72%	10,031,247

⁽¹⁾ El rendimiento es calculado con respecto al cierre del año anterior. Para el caso del 2011, el rendimiento se calcula con respecto al cierre del 18 de marzo de 2011.

Fuente: Bloomberg.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
Enero de 2015	45.20	45.44	41.50	3.96%	4,172,962
Febrero de 2015	41.93	46.09	41.93	-7.23%	4,896,142
Marzo de 2015	40.41	42.61	39.82	-3.63%	10,696,709
Abril de 2015	38.28	41.35	38.28	-5.27%	6,452,463
Mayo de 2015	39.28	40.03	38.74	2.61%	7,549,207
Junio de 2015	37.31	38.96	36.39	-5.02%	8,635,094
Julio de 2015	38.70	38.96	37.64	3.73%	5,165,494
Agosto de 2015	35.89	38.66	34.31	-7.26%	5,703,311
Septiembre de 2015	34.91	36.84	34.56	-2.73%	6,013,767
Octubre de 2015	36.28	37.22	34.45	3.92%	3,809,695
Noviembre de 2015	38.51	38.67	34.70	6.15%	5,400,749
Diciembre de 2015	37.99	38.10	36.39	-1.35%	4,057,756
Enero de 2016	36.36	38.80	34.73	-4.29%	6,253,884
Febrero de 2016	37.83	37.83	34.88	4.04%	6,535,196
Marzo de 2016	40.16	40.16	37.09	6.16%	10,199,319
Abril de 2016	40.96	41.70	39.11	1.99%	5,082,692
Mayo de 2016	39.96	40.76	38.77	-2.44%	9,319,794
Junio de 2016	38.86	40.28	38.36	-2.75%	4,297,675
Julio de 2016	38.24	39.20	38.19	-1.60%	6,499,782
Agosto de 2016	36.36	38.83	36.36	-4.92%	6,776,809
Septiembre de 2016	35.42	36.82	35.34	-2.59%	6,758,774
Octubre de 2016	36.07	36.49	35.24	1.84%	5,235,397
Noviembre de 2016	31.77	36.33	29.71	-11.92%	9,459,413
Diciembre de 2016	31.76	33.33	31.26	-0.03%	8,777,294
Enero de 2017	29.82	32.23	28.24	-6.11%	6,126,288
Febrero de 2017	29.06	30.20	28.74	-2.55%	15,945,634
Marzo de 2017	32.08	32.14	29.22	10.39%	10,371,958
Abril de 2017	32.88	32.88	31.49	2.49%	8,194,756
Mayo de 2017	33.05	34.54	32.46	0.52%	6,037,970
Junio de 2017	34.42	34.93	33.92	4.15%	5,118,231
Julio de 2017	32.90	34.61	32.90	-4.42%	3,376,260
Agosto de 2017	31.89	33.76	31.89	-3.07%	3,852,715
Septiembre de 2017	30.72	32.42	30.31	-3.67%	9,190,376
Octubre de 2017	30.17	31.95	29.92	-1.79%	14,067,022
Noviembre de 2017	29.12	30.16	28.34	-3.48%	6,693,071
Diciembre de 2017	29.14	29.14	28.17	0.07%	6,213,431
Enero de 2018	29.29	29.58	28.32	0.51%	5,205,337
Febrero de 2018	26.58	29.44	26.58	-9.25%	6,085,341
Marzo de 2018	27.36	28.22	26.78	2.93%	7,061,639
Abril de 2018	30.97	31.59	27.07	13.19%	5,268,728
Mayo de 2018	27.53	30.75	27.11	-11.11%	6,206,154
Junio de 2018	28.84	28.84	26.84	4.76%	9,356,293
Julio de 2018	26.84	28.63	26.65	-6.93%	5,673,166
Agosto de 2018	25.06	26.62	24.79	-6.63%	7,583,560
Septiembre de 2018	24.61	25.12	23.72	-1.80%	15,046,062
Octubre de 2018	21.83	25.60	21.76	-11.30%	11,160,693
Noviembre de 2018	20.60	23.10	20.60	-5.63%	9,527,652
Diciembre de 2018	21.84	22.30	20.66	6.02%	6,328,155
Enero de 2019	26.24	26.24	22.67	15.57%	7,638,872
Febrero de 2019	26.68	26.93	25.58	2.38%	5,953,751
Marzo de 2019	26.82	27.95	26.28	0.07%	6,503,684
Abril de 2019	28.26	28.26	26.47	4.09%	6,708,453
Mayo de 2019	25.15	27.70	23.73	-8.38%	7,543,473
Junio de 2019	25.42	25.88	24.51	1.60%	5,106,805
Julio de 2019	24.63	25.61	24.08	-2.26%	5,157,256
Agosto de 2019	27.69	27.69	23.83	14.28%	7,419,019
Septiembre de 2019	28.84	29.26	27.57	4.61%	8,133,113
Octubre de 2019	29.22	31.56	28.77	0.72%	8,878,859
Noviembre de 2019	29.87	31.06	28.66	1.67%	8,202,184
Diciembre de 2019	29.29	29.90	28.56	-0.88%	7,787,621
Enero de 2020	31.01	32.77	29.89	3.75%	9,044,455
Febrero de 2020	29.59	29.31	31.83	-4.58%	8,137,575
Marzo de 2020	18.59	31.81	15.69	-37.00%	15,663,126
Abril de 2020	19.77	22.11	17.94	9.23%	8,358,832
Mayo de 2020	16.91	19.77	16.91	-14.47%	7,363,854
Junio de 2020	18.25	22.18	17.79	2.59%	11,499,568
Julio de 2020	17.95	18.45	16.70	-0.39%	7,802,596
Agosto de 2020	17.08	19.02	17.08	-5.22%	9,106,612
Septiembre de 2020	17.49	17.49	16.11	0.52%	14,572,226
Octubre de 2020	16.07	17.69	16.07	-6.62%	8,102,910
Noviembre de 2020	20.10	20.23	16.01	25.08%	13,491,778
Diciembre de 2020	22.50	22.89	20.15	8.96%	7,835,696

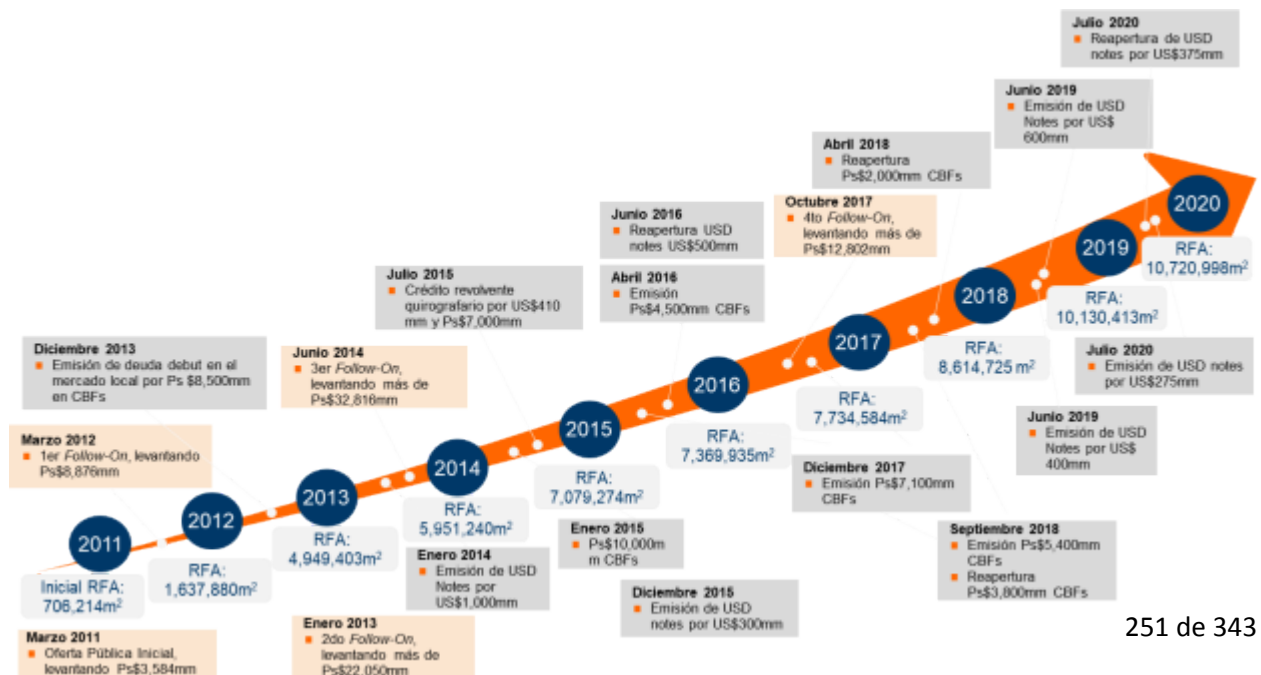
⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento ⁽¹⁾	Volumen Operado Promedio Diario
1T2012	25.19	26.10	23.89	5.80%	730,659
2T2012	27.46	28.20	24.90	9.01%	1,182,687
3T2012	29.11	29.78	27.20	6.01%	1,038,099
4T2012	39.00	39.00	28.86	33.97%	2,199,146
1T2013	40.75	42.36	36.52	4.49%	5,700,647
2T2013	43.29	47.79	39.65	6.23%	11,688,745
3T2013	36.26	43.19	35.99	-16.24%	4,535,359
4T2013	41.82	42.70	34.20	15.33%	5,002,796
1T2014	42.23	45.14	40.94	0.98%	5,503,452
2T2014	45.27	45.36	39.31	7.20%	11,371,289
3T2014	44.21	47.85	44.08	-2.34%	7,837,976
4T2014	43.48	47.89	40.67	-1.65%	7,203,443
1T2015	40.41	46.09	39.82	-7.06%	6,644,095
2T2015	37.31	41.35	36.39	-7.67%	7,580,733
3T2015	34.91	38.96	34.31	-6.43%	5,613,308
4T2015	37.99	38.67	34.45	8.82%	4,376,161
1T2016	40.16	40.16	34.73	5.71%	7,662,800
2T2016	38.86	41.70	38.36	-3.24%	6,251,090
3T2016	35.42	39.20	35.34	-8.85%	6,681,481
4T2016	31.76	36.49	29.71	-10.33%	7,797,658
1T2017	32.08	32.23	28.24	1.01%	10,570,293
2T2017	34.42	34.93	31.49	7.29%	6,337,775
3T2017	30.72	34.61	30.31	-10.75%	5,423,259
4T2017	29.14	31.95	28.17	-5.14%	9,203,133
1T2018	27.36	29.58	26.58	-6.11%	6,071,834
2T2018	28.84	31.59	26.84	5.41%	6,932,201
3T2018	24.61	28.63	23.72	-14.67%	9,233,119
4T2018	21.84	25.60	20.60	-11.26%	9,152,967
1T2019	26.82	27.95	22.67	18.31%	6,741,806
2T2019	25.42	28.26	23.73	-6.37%	6,488,090
3T2019	28.84	29.26	23.82	14.44%	6,721,565
4T2019	29.29	31.56	28.56	0.97%	8,317,616
1Q2020	18.59	32.77	15.69	-37.81%	10,917,532
2Q2020	18.25	22.18	16.91	0.83%	9,108,361
3Q2020	17.49	19.02	16.11	-2.94%	10,411,005
4Q2020	22.50	22.89	16.01	30.74%	9,675,452

⁽¹⁾ Rendimiento con respecto al precio de cierre del mes anterior.

Fuente: Bloomberg.

La siguiente gráfica muestra la evolución de Fibra Uno en el mercado de capitales desde la Oferta Inicial hasta el 31 de diciembre de 2020:



Denominación del formador de mercado

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander.

Duración del contrato con el formador de mercado

El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Descripción de los servicios que prestará el formador de mercado, así como los términos y condiciones generales de contratación

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

Descripción general del impacto de la actuación del formador de mercado en los niveles de operación y en los precios de los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios con los que opere dicho intermediario

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

[422000-NBIS3] Administrador del patrimonio del fideicomiso

Historia y desarrollo del administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones:

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etchegaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

Actividad Principal:

La actividad principal del Administrador del Fideicomiso, es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

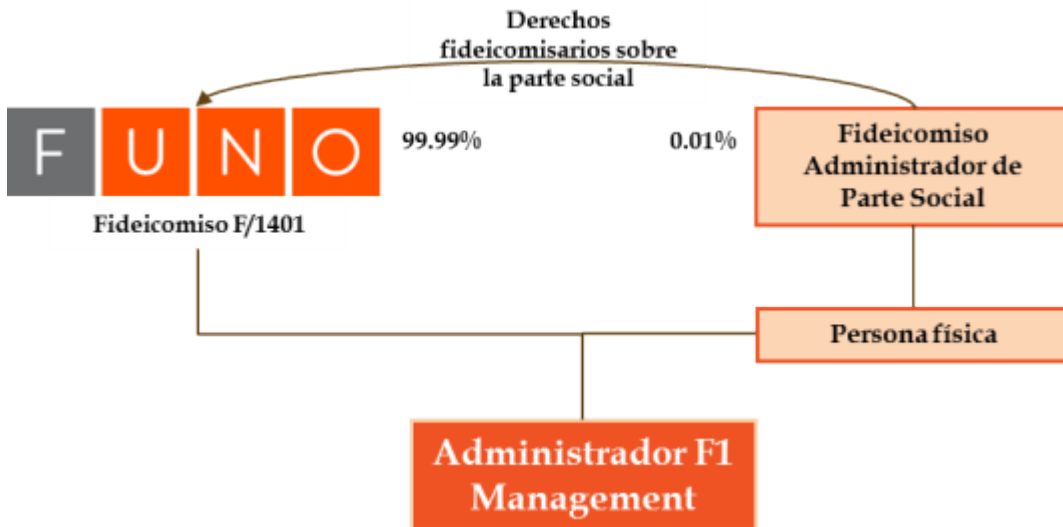
Recursos Humanos del administrador del patrimonio:

Al 31 de diciembre de 2020 el Administrador del Fideicomiso contaba con 976 empleados, los cuales son en su totalidad empleados de confianza. El Administrador del Fideicomiso no tiene empleados sindicalizados.

Estructura corporativa:

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



Procesos Judiciales, administrativos o arbitrales del administrador del patrimonio:

Hasta donde razonablemente tiene conocimiento el Administrador del Fideicomiso y nosotros, no existen juicios, procedimientos administrativos o arbitrales relevantes que puedan tener un impacto significativo para el Administrador del Fideicomiso, el Fideicomitente o nuestros Tenedores de CBs. Tampoco se tiene conocimiento de la alta probabilidad de que en un futuro exista uno o varios juicios o procedimientos administrativos de los referidos anteriormente.

Ni el Fideicomitente, ni cualquier otra persona relacionada al Fideicomiso se ubica en los supuestos a que hace referencia los artículos 9 y 10 de la Ley de Concursos Mercantiles y, por tanto, no se encuentran en incumplimiento generalizado de las obligaciones a su cargo.

Administradores y tenedores de los certificados:

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 27 de abril de 2020, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo ⁽¹⁾	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	67	Masculino	10	N/A
2	André El-Mann Arazi	No	56	Masculino	10	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.* Grupo Financiero Actinver, S.A.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	52	Masculino	10	N/A
4	Elías Sacal Micha	No	71	Masculino	10	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	61	Masculino	10	N/A
6	Abude Attié Dayán	No	78	Masculino	10	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	71	Masculino	10	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	70	Masculino	10	Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM)**
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	68	Masculino	5	Jones Day México**
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	72	Masculino	10	The American British Cowdray Medical Center** y IAP (Centro Médico ABC)**

11	Herminio Blanco Mendoza	Sí	70	Masculino	10	Integración de Soluciones Estratégicas S.A. de C.V.**
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Sí	60	Masculino	5	BBVA Seguros**, Cinépolis**, Farmacias del Ahorro**, y Grupo Estafeta**

* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

** No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

*** Fideicomitente del Fideicomiso

① El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

A continuación, se detalla la información biográfica de los otros principales miembros de nuestro Comité Técnico:

Moisés El-Mann Arazi es el presidente de nuestro Comité Técnico. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es socio fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más grandes e importantes de México. Durante su gestión, ha liderado Grupo-E en todos y cada uno de los proyectos en los que ha participado el grupo, que actualmente tiene operaciones verticalmente integrada en toda la República Mexicana. Ha desarrollado más de 170 proyectos inmobiliarios en México en ubicaciones clave y ha jugado un papel importante en los procesos de levantamiento de capital para fundear proyectos en México y en el extranjero. Ha participado en diversos proyectos sociales. Durante casi 40 años, ha construido una red de clientes con quienes mantiene una excelente relación, lo que lo ha convertido en la solución inmobiliaria para muchos de ellos, y que son parte fundamental del negocio de Fibra Uno.

André El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y Director General de Fibra Uno. Cuenta con más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Es co-fundador de Grupo-E, uno de los grupos inmobiliarios más importantes de México. Tiene gran experiencia en la operación inmobiliaria en todos los segmentos, así como en levantamiento de capital para desarrollo de proyectos inmobiliarios de gran escala, y en la adquisición de bienes raíces y proyectos del sector. El Sr. André El-Mann es miembro del consejo de cada una de las empresas que conforman Grupo-E, ha sido miembro del Consejo Metropolitano de BBVA Bancomer, es miembro del Consejo de Administración de The TechnoWise Group, y es miembro independiente del Consejo de Administración de Grupo Financiero Actinver.

Isidoro Attié Laniado es un reconocido empresario con amplia experiencia de más de 30 años en el sector minorista y de más de 20 años en el sector inmobiliario. Fue Director de Finanzas y Director General de Grupo Melody, empresa fundada por su padre en la década de los 60, y dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo, y que posteriormente vendió a un fondo de capital privado en 2007. Se unió a Grupo-E en 2007

donde ha estado involucrado en el desarrollo y adquisición de proyectos inmobiliarios en México. Desde entonces, ha sido una pieza clave en el crecimiento y éxito de Grupo-E, jugando un papel fundamental en la promoción y colocación de FUNO en la Bolsa Mexicana de Valores en marzo de 2011.

Elías Sacal Micha participa en Grupo-E desde sus inicios. Tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha sido responsable del desarrollo y operación de diversos proyectos inmobiliarios, enfocándose en el segmento comercial. Ha jugado un papel fundamental en el desarrollo, promoción, operación y comercialización de grandes proyectos inmobiliarios, especialmente en el segmento comercial. Tiene un profundo conocimiento del segmento comercial, y ha logrado crear una extensa red de clientes de todo tipo de giros que han sido pieza fundamental en el crecimiento de Grupo-E y Fibra Uno.

Max El-Mann Arazi es miembro de nuestro Comité Técnico y co-fundador de Grupo-E y tiene más de 40 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante su gestión en Grupo-E, ha enfocado sus esfuerzos en la administración de inmuebles industriales, en la adquisición de propiedades en todas las etapas del ciclo, y en la gestión de diversos proyectos inmobiliarios en los segmentos industrial, comercial, oficinas y residencial. Tiene también extensa experiencia en el sector minorista, por lo que ha desempeñado un papel fundamental en atender necesidades específicas de clientes tanto en el segmento comercial como en el industrial.

Abude Attié Dayán es un destacado empresario y filántropo con más de 50 años de experiencia en los sectores minorista, inmobiliario, financiero y de energía. Es fundador de Grupo Melody, empresa dedicada a la venta de ropa de mujer al menudeo desde la década de los 60, mismo que vendió en 2007 a un fondo de capital privado. Incursionó en el sector inmobiliario en la década de los 70, participando en varios proyectos en los segmentos industrial, comercial residencial y oficinas. Durante su carrera, ha promovido varios negocios en diferentes sectores y ha sido accionista de empresas como SARE, CorpoFin, The TechnoWise Group, Insignia Life, Presencia en Medios, entre otras. Además, ha participado en diversos proyectos en beneficio de la sociedad civil.

Jaime Kababie Sacal participa como socio de Grupo-E desde hace más de 20 años. Además de la experiencia inmobiliaria, el Sr. Kababie es un destacado empresario industrial. Tiene más de 40 años de experiencia en la industria de procesamiento de polietileno para la fabricación de envases y empaques plásticos.

Ignacio Trigueros Legarreta es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico. Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica. Es director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y es profesor de tiempo completo en la misma institución. Ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales y ha sido acreedor a varios reconocimientos. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y tiene una Maestría en Economía y un Doctorado en Economía, ambos por la Universidad de Chicago.

Antonio Hugo Franck Cabrera es Miembro Independiente del Comité Técnico y presidente del Comité de Prácticas Societarias. Con más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, financiero y de valores, y

ha asesorado a varias empresas en México y el extranjero en fusiones y adquisiciones y asociaciones estratégicas. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Actualmente es socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo y participa y ha participado en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, HSBC Casa de Bolsa y HSBC Seguros, Infraex (fibra de infraestructura), Grupo Aeroportuario del Pacífico, Aleatica, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE. Es presidente del Consejo de Administración de Circuito Exterior Mexiquense. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados. Actualmente es profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

Rubén Goldberg Javkin es miembro independiente de nuestro Comité Técnico y presidente de nuestro Comité de Auditoría. Socio fundador y presidente de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión. Actualmente es también presidente del Consejo Asesor de Galileo Investment Management, LLC, presidente del Consejo Asesor de Grupo Assa México, Soluciones Informáticas, S.A. de C.V., presidente del Consejo de Administración de Disi Operaciones Empresariales S.A.P.I de C.V., SOFOM ENR, Miembro independiente del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración de Grupo Collado, S.A. de C.V. y presidente del Patronato del The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC). Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y vicepresidente del Consejo de Administración y CEO de Banca de Inversión de HSBC. Fue presidente de N.M. Rothschild & Sons (México), presidente del Consejo de Administración de N.M. Rothschild (Colombia), Miembro Independiente del Consejo de Administración de Banco Bice, S.A. (Santiago de Chile, Chile) y Miembro No Ejecutivo del Consejo de Administración de N.M. Rothschild & Sons Ltd. (Londres, Inglaterra), Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

Herminio Blanco Mendoza es miembro independiente de nuestro Comité Técnico y presidente de nuestro comité de Nominaciones y Compensaciones. Es presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

Alberto Felipe Mulás Alonso es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con 30 años de experiencia en áreas de: banca de inversión, consultoría estratégica y financiera, institucionalización y gobierno de empresas, y sector público. De 2017 a la fecha, es socio director de *CReSCE Consultores*, empresa que estableció y creció de 2003 a 2013, dedicada a consultoría especializada y gobierno corporativo. De 2014 a 2016, abrió y construyó la presencia en México del banco brasileño Itaú-BBA. En 2001 el presidente Vicente Fox le nombra miembro de su gabinete, como líder responsable del proyecto de vivienda del país, primero como *Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda*, y luego como primer *Comisionado y Secretario Técnico de la Comisión Nacional de Fomento Vivienda y su Consejo Nacional*, respectivamente. En banca de inversión, lideró la presencia en México de *Lehman Brothers*, y *Donaldson, Lufkin & Jenrette*, colaborando previamente en *JP Morgan* y *Bankers Trust Co.* Como Consejero Independiente participa en consejos y comités de: *OMA*, *lenova*, *Aleatica*, *BBVA Seguros*, *Grupo Proeza*, *Cinépolis*, *Farmacias del Ahorro*, y *Grupo Estafeta*, entre otros. Es Ingeniero Químico por la Universidad Iberoamericana y MBA por la escuela Wharton, de la Universidad de Pennsylvania

vi) Directivos de nuestro Administrador

La administración diaria de nuestro negocio la llevará a cabo el Administrador del Fideicomiso.

La siguiente tabla muestra los nombres, edad y puesto de los directivos del Administrador del Fideicomiso:

Nombre	Edad ⁽¹⁾	Sexo ⁽²⁾	Cargo	Tiempo en el cargo (años)	Tiempo laborando en el sector (años)
André El-Mann Arazi	56	Masculino	Director General	10	41
Gonzalo Pedro Robina Ibarra	59	Masculino	Director General Adjunto	9	36
Fernando Álvarez Toca	48	Masculino	Vicepresidente de Finanzas	3	3
Javier Elizalde Vélez	48	Masculino	Vicepresidente de Tesorería	10	11
Jorge Humberto Pigeon Solórzano	51	Masculino	Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas	8	8
Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello	63	Masculino	Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	8	8
Alfonso Arceo Oregón	49	Masculino	Vicepresidente de Operaciones	7	12
Alejandro Chico Pizarro	45	Masculino	Vicepresidente Jurídico	6	6

⁽¹⁾ Al 31 de diciembre de 2020.

⁽²⁾ El 100% de los directivos del Administrador del Fideicomiso son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Gonzalo Pedro Robina Ibarra es Director General Adjunto de Fibra Uno. Tiene más de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Durante 2018 fungió como primer Presidente de la Asociación Mexicana de FIBRAS Inmobiliarias, A.C. Fue Presidente de Fénix Capital Group, subsidiaria de Deutsche Bank, con más de 7,000 propiedades y 14,000 activos inmobiliarios en gestión. Fue Director Comercial de GICSA, y fundó MexFund, un fondo inmobiliario creado en 2007, del que fue Presidente y Director General, y que fue adquirido por Fibra Uno a finales de 2011. En la parte social, Gonzalo fue fundador del movimiento Familia Misionera, y fue su director por 15 años. Gonzalo es Licenciado en Administración de Empresas por la Universidad Iberoamericana y tiene una Maestría en Finanzas por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM).

Fernando Álvarez Toca es el Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno. Fungió como Director General y Director de Finanzas de Banco Compartamos, así como Director de Finanzas y Director General de Servicios Corporativos en Genera. Cuenta con amplia experiencia en mercados de capitales durante 12 años, habiendo sido responsable de: la Oferta Pública Inicial de las acciones de Banco Compartamos, de la primera emisión de Certificados bursátiles al Mercado, de la emisión recurrente de títulos de deuda y lograr la masificación de la cuenta Mis Ahorros Compartamos, alcanzando más de 1 millón de cuentas en 18 meses. También cuenta con experiencia en M&A y jugó un papel importante en la expansión internacional de Genera. Recientemente se desempeñó como director de Finanzas en Mira Companies.

Javier Elizalde Vélez es nuestro Vicepresidente de Tesorería. Tiene más de 14 años de experiencia en banca de corporativa y de empresas. Anteriormente se desempeñó como Director de Banca Corporativa de BBVA Bancomer desde 2002 y ocupó diversos cargos dentro de la banca empresarial de Bancomer, donde participó en el financiamiento de más de 100 proyectos inmobiliarios. Ha sido responsable de la tesorería de FUNO desde sus inicios y también tuvo a su cargo la dirección de finanzas de FUNO hasta 2014. Javier estudió Licenciatura en Administración de Empresas en el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey (ITESM) en la Ciudad de México.

Jorge Humberto Pigeon Solórzano es nuestro Vicepresidente de Mercados de Capital y Relación con Inversionistas. Tiene 23 años de experiencia en banca de inversión y mercados de capital. Ha trabajado para James Capel, Violy, Byorum & Partners, y BBVA Securities en Nueva York. Trabajó también como Director de Mercados de Capital y M&A de BBVA Bancomer y previo a integrarse al equipo de FUNO fue el Director Ejecutivo de Mercados de Capital de Santander, donde tuvo a su cargo la colocación en Bolsa de FUNO y dos de sus tres ofertas subsecuentes. Ha participado en diversas colocaciones de capital, deuda y fusiones y adquisiciones en México, Estados Unidos de América, Europa y Latinoamérica totalizando más de 25 billones de Dólares en valor de transacciones en toda su carrera. Jorge tiene una Licenciatura en Ingeniería Civil por la Universidad Iberoamericana en la Ciudad de México y cuenta con diversos cursos enfocados a temas de finanzas corporativas, valuación, y banca de inversión.

Víctor Ignacio Tortoriello Tortoriello es nuestro Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información. Tiene más de 30 años de experiencia y ha desempeñado roles clave en la estructuración de estrategias y controles, así como en la creación de equipos de trabajo eficientes y comprometidos, y se ha desempeñado como consultor especializado en temas de procesos de negocio y de tecnologías de la información. Ha implementado exitosamente procesos y plataformas administrativas complejas en diferentes empresas y ha asesorado a muchas otras en diversos temas administrativos y de planeación. Ha ocupado puestos clave dentro de diversas empresas como Cemex y Comex, y asesorado a otras como Chocolates Turín, Honeywell Automotive México en su relación con ALMEX y SuKarne. Ha participado como miembro del Consejo de Administración de Chocolates Turín, Opción Proa y Cables y Plásticos. Ignacio es Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y tiene una Maestría en Alta Dirección por el Instituto Panamericano de Alta Dirección de Empresas (IPADE) y ha tomado cursos y capacitaciones en temas de logística, planeación y cadena de suministro en el IPADE y en el Georgia Institute of Technology, entre otras.

Alfonso Arceo Oregón es nuestro Vicepresidente de Operaciones. Tiene más de 20 años de experiencia en administración de operaciones y desarrollo de negocios, y ha desempeñado diversos cargos de alta dirección. Antes de FUNO, Alfonso era el VP de Operaciones de México Retail Properties, donde desarrolló e implementó una serie de manuales y procesos para lograr la administración institucional de más de 50 centros comerciales. También fue Director de Nuevos Negocios en Blockbuster México donde desarrolló el primer concepto "Blockbuster Cinema" en el mundo. Fue CEO de Multimax, la cuarta cadena de cines más grande de México en su momento. Alfonso inició su carrera profesional en la banca corporativa de BBVA Bancomer. Tiene una licenciatura en Administración de Empresas por la Universidad Anáhuac en la Ciudad de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por el Instituto de Empresa de Madrid.

Alejandro Chico Pizarro es nuestro Vice-Presidente Legal. Tiene más de 20 años de experiencia y con una práctica sólida en despachos legales nacionales e internacionales como abogado en las áreas de Derecho Bancario, Financiero y Mercado de Capitales. Su práctica se ha enfocado en operaciones bursátiles, tales como ofertas públicas de capital y deuda en mercados nacionales e internacionales. También ha asesorado a clientes en transacciones relacionadas con reestructuras, operaciones inmobiliarias de alta complejidad, y en fusiones y adquisiciones. Alejandro participó activamente en la estructuración, implementación y oferta pública de los certificados de FUNO. Previo a incorporarse a FUNO fue Socio del despacho Jones Day. Tiene experiencia internacional en despachos como Cleary, Gottlieb, Steen & Hamilton y Latham & Walkins. Alejandro es Licenciado en Derecho por la Universidad Anáhuac, realizó sus estudios de maestría en Derecho en la Universidad de Miami.

No existe parentesco por consanguinidad o afinidad, entre los consejeros y directivos del Administrador del Fideicomiso.

En su conjunto, el monto total que representan las prestaciones de cualquier naturaleza que percibieron de la emisora, durante el último ejercicio, los miembros del comité técnico, los directivos relevantes de la persona moral que funja como administrador del patrimonio del fideicomiso o a quien se le encomienden dichas funciones, e individuos que tengan el carácter de personas relacionadas con este último fue de \$83,868,417.00 (ochenta y tres millones ochocientos sesenta y ocho mil cuatrocientos diecisiete Pesos 00/100).

El Administrador del Fideicomiso no cuenta con órganos intermedios de administración.

Código de conducta

El Administrador del Fideicomiso, sus directivos, así como los miembros del Comité Técnico se encuentran sujetos al código de conducta

Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

Cambios relevantes a las actividades de administración en los últimos tres ejercicios.

Durante los últimos tres ejercicios sociales, no han existido cambios relevantes a las políticas o procedimientos aplicables a las actividades de administración u operación del Patrimonio del Fideicomiso.

Control, poder de mando o influencia significativa sobre la Emisora

La Emisora no es controlada, directa o indirectamente por otra empresa, gobierno extranjero o persona física o moral, no descrita en el presente Reporte Anual.

Adicionalmente no existe compromiso alguno conocido por la Emisora que pudiera significar un cambio de Control.

Consejeros de la empresa [Sinopsis]**Independientes [Miembro]**

Goldberg Javkin Ruben			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Presidente de comité de auditoría	10	0
Información adicional			

Blanco Mendoza Herminio Alonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Presidente de comité de Nominaciones y compensaciones	10	0
Información adicional			

Trigueros Legarreta Ignacio			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Consejero	10	0
Información adicional			

Frank Cabrera Antonio Hugo			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			

2016-04-28			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Presidente de comité de practicas societarias	5	0
Información adicional			

Mulás Alonso Alberto Felipe			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2017-04-27			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Consejero	4	0
Información adicional			

No Independientes [Miembro]

El-Mann Arazi André			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	10	menor a 10%
Información adicional			

Attíe Laniado Isidoro			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	10	menor a 10%
Información adicional			

El-Mann Arazi Max			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	10	menor a 10%
Información adicional			

Dayan Abude Attie			
Sexo	Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre	Propietario		
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación			
2011-01-10			
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Miembro propietario	10	menor a 10%
Información adicional			

Kababie Sacal Jaime				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2011-01-10				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Miembro propietario	10	menor a 10%
Información adicional				

El-Mann Arazi Moises				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación				
2021-04-29				
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Miembro propietario	10	menor a 10%
Información adicional				

Directivos relevantes del administrador [Miembro]

Tortoriello Tortoriello Ignacio				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2013-03-01		No aplica		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Vicepresidente de Administración y Tecnologías de Información	8	0
Información adicional				

Robina Ibarra Gonzalo Pedro				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2011-01-10		No aplica		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Director General	10	0
Información adicional				

El-Mann Arazi André				
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)		
Hombre		Propietario		
Designación [Sinopsis]				
Fecha de designación		Tipo de asamblea		
2011-01-10		No aplica		
Periodo por el cual fueron electos		Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido		Director General	10	0
Información adicional				

Elizalde Velez Javier			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	

Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2011-03-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente de Tesorería	10	0
Información adicional			

Pigeon Solorzano Jorge Humberto			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2013-09-18		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente de Mercado de Capital y Relación con Inversionistas	8	0
Información adicional			

Chico Pizarro Alejandro			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2015-08-17		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente Jurídico	6	0
Información adicional			

Álvarez Toca Fernando			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2018-08-13		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente de Finanzas	3	0
Información adicional			

Arceo Obregon Alfonso			
Sexo		Tipo de Consejero (Propietario/Suplente)	
Hombre		Propietario	
Designación [Sinopsis]			
Fecha de designación		Tipo de asamblea	
2014-01-01		No aplica	
Periodo por el cual fueron electos	Cargo	Tiempo ocupando el cargo (años)	Tenencia de CBFIs > 1% y < 10%
Indefinido	Vicepresidente de Operaciones	8	0
Información adicional			

Porcentaje total de hombres como directivos relevantes: 100

Porcentaje total de mujeres como directivos relevantes: 0

Porcentaje total de hombres miembros de Comité 100

Técnico:

Porcentaje total de mujeres miembros de Comité Técnico: 0

Cuenta con programa o política de inclusión laboral: Si

Descripción de la política o programa de inclusión laboral

Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Tenedores [Sinopsis]**Tenedores beneficiarios de más del 10% de los CBFIs [Miembro]**

contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel	
Tenencia (en %)	25.03%
Información adicional	

Subcomités [Sinopsis]

[425000-NBIS3] Información financiera del fideicomiso

Información financiera seleccionada del fideicomiso:

A continuación, se presenta un comparativo de nuestros estados consolidados de posición financiera y estados consolidados de resultados por los últimos tres años al 31 de diciembre de 2020. Dicha información fue obtenida de los Estados Financieros Auditados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, que se adjuntan como anexo al presente documento, en adelante.

Estas tablas deberán ser revisadas junto con las notas a los Estados Financieros Auditados.

Estados Consolidados Auditados de Posición Financiera

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre		
	2020	2019	2018
<i>Activo</i>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7,746,593	3,042,914	4,408,926
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	3,156,823	2,829,858	1,727,237
Cuentas por cobrar a partes Relacionadas	8,478	41,999	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,294,006	4,127,887	2,915,441
Pagos anticipados	1,030,474	1,441,820	1,366,757
Activo circulante	15,236,374	11,484,478	10,471,728
Propiedades de inversión	278,253,392	259,485,461	223,515,535
Pagos anticipados	840,301	792,432	347,951
Inversiones en asociadas	9,510,584	7,657,301	5,420,134
Instrumentos financieros derivados	1,361,601	30,232	267,245
Otras cuentas por cobrar	1,527,464	1,262,464	1,262,464
Otros activos, Neto	1,324,540	1,401,774	1,509,958
Activo no circulante	292,817,882	270,629,664	232,323,287
Total activo	308,054,256	282,114,142	242,795,015
<i>Pasivo</i>			
Préstamos	2,803,048	2,064,512	2,390,561
Cuentas por pagar (Acreedores diversos y por adquisición de propiedades de inversión y gastos acumulados)	4,985,971	4,748,200	2,783,826
Rentas cobradas por anticipado	336,255	387,735	332,147

	92,970		
Derechos de arrendamiento		102,793	135,834
Cuentas por pagar a partes relacionadas	274,712	250,568	205,174
Pasivo circulante	8,492,956	7,553,808	5,847,542
Préstamos	122,726,810	104,994,126	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas	292,727	292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios	1,273,079	1,162,532	957,077
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento	448,726	509,160	416,805
Instrumentos financieros derivados	1,424,436	696,921	0
Pasivo no circulante	126,165,728	107,655,466	78,842,158
Total pasivo	134,658,684	115,209,274	84,689,700
<i>Patrimonio</i>			
Aportaciones de los fideicomitentes	106,183,896	109,935,017	112,947,866
Resultados acumulados (incluyendo reserva de recompra de CBFIs)	63,345,822	53,569,230	41,041,890
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	-996,626	-611,471	1,408
Total de participación controladora	168,533,092	162,892,830	153,991,164
Participación no controladora	4,862,480	4,012,038	4,114,151
Total de patrimonio de los fideicomitentes	173,395,572	166,904,868	158,105,315
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes	308,054,256	282,114,142	242,795,015

A partir del 1 de enero de 2016, en cumplimiento a las Normas Internacionales de Información Financiera, estamos requeridos a presentar de manera separada la participación minoritaria de nuestro socio en Torre Reforma Latino y nuestra co-inversión en Helios.

☞ El valor del activo neto por CBFI es calculado como el valor total del activo menos el valor total del pasivo, posteriormente es dividido por el promedio de CBFIs del periodo en circulación.

Estados consolidados auditados de resultados

(Cifras en miles de Pesos)

Por los años terminados al 31 de diciembre

	2020	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	18,610,346	16,843,134	15,247,188
Descuentos COVID-19	(1,623,274)	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,926,249	1,824,583	1,589,735
Descuentos COVID-19	(162,770)	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	351,524	267,584
Comisión por administración	125,939	169,842	100,622
Total Ingresos	19,193,235	19,189,083	17,205,129

Honorarios de administración	-860,787	-898,508	-836,498
Gastos de operación	-1,583,795	-1,228,201	-1,103,000
Gastos de mantenimiento	-1,851,136	-1,939,700	-1,749,849
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-108,184	-198,984
Bono ejecutivo	-73,328	-602,099	-563,488
Predial	-551,161	-533,806	-466,688
Seguros	-281,209	-267,771	-211,950
	-5,303,600	-5,578,269	-5,130,457
Utilidad en venta de propiedades de inversión	489,680	50,575	223,291
Gastos por intereses	-7,882,981	-5,690,016	-4,785,318
Ingresos por intereses	306,535	648,127	600,755
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	-2,158,947	1,559,953	-76,141
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-150,744	-
Otros gastos	-85,225	-123,799	-
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-229,070	-195,341	-267,580
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	-470,276	279,664	-948,972
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e y utilidad (pérdida) en participación de inversiones en asociadas	10,099,883	8,161,085	10,450,045
	13,959,234		
Utilidad neta consolidada		18,150,318	17,270,752
Utilidad neta por CBFi básica (Pesos)	3.4838	4.5736	4.4066
Utilidad neta por CBFi diluida (Pesos)	3.2509	3.3904	3.2238

Resumen de nuestras obligaciones de hacer y no hacer derivadas de nuestros financiamientos

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha. Las obligaciones más relevantes son:

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento el impuesto predial y demás contribuciones.
- 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 acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Activos totales no gravados. Deberá mantener activos totales no gravados que en todo momento representen no menos de 150% (ciento cincuenta por ciento) del monto total de principal de la deuda no garantizada de la emisora y sus subsidiarias.
- Limitaciones respecto de Deuda Garantizada. No podrá, ni permitirá a cualquiera de sus Subsidiarias, contratar deuda garantizada si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda garantizada y a cualquier otra deuda garantizada contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda garantizada adicional y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda garantizada sobre una base pro-forma, el monto total de principal de la deuda garantizada insoluta es superior a 40% (cuarenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales del Fideicomiso a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- Ni el Fideicomiso ni ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si, al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional y a cualquier otra deuda contratada desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente previo a la contratación de la deuda adicional y a la aplicación de los recursos netos de la deuda adicional y dicha otra deuda sobre una base pro-forma, la deuda total insoluta de la emisora es superior a 60% (sesenta por ciento) de la suma de (sin duplicar): (i) los activos totales de la emisora a la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente y (ii) el precio total de activos inmobiliarios adquiridos y la cantidad total de recursos obtenidos a través de colocaciones de valores (en la medida en que dichos recursos no hayan sido utilizados para adquirir activos inmobiliarios o reducir deuda) por la emisora o cualquier subsidiaria desde la fecha en que haya terminado el trimestre completo más reciente.
- El Fideicomiso y ninguna de sus subsidiarias, podrán contratar deuda adicional si al dar efecto en forma inmediata a dicha deuda adicional la razón de ingreso consolidado disponible para servicio de deuda entre el monto anual de servicio de deuda para el periodo de cuatro trimestres consecutivos más reciente previo a la fecha en que dicha deuda adicional vaya a ser contratada, fuera menor a 1.5:1 sobre una base pro-forma, después de dar efecto a la contratación y a la aplicación de los recursos netos de dicha deuda adicional.

Adicionalmente nuestra regulación como FIBRA nos requiere lo siguiente:

- El monto total de los financiamientos (créditos de cualquier especie) o demás pasivos del Fideicomiso que se pretendan asumir con cargo al Patrimonio del Fideicomiso en ningún momento podrá ser mayor al 50% (cincuenta por ciento) del valor contable del Patrimonio del Fideicomiso, medido al cierre del último trimestre reportado. En caso de que los pasivos a cargo del Fideicomiso excedan el límite máximo señalado anteriormente no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso hasta en tanto se ajuste al límite señalado, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar un aumento en el nivel de endeudamiento registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.
- El Fideicomiso deberá mantener en todo momento un índice de cobertura de servicio de la deuda de al menos 1.0 al momento de asumir cualquier crédito, préstamo o financiamiento, mismo que deberá calcularse de conformidad con lo previsto en el Anexo AA de la Circular Única de Emisoras. En caso de que el índice de cobertura de servicio de la deuda sea menor a 1.0, no se podrán asumir pasivos adicionales con cargo al Patrimonio del Fideicomiso, salvo que se trate de operaciones de refinanciamiento para extender el vencimiento del endeudamiento del Fideicomiso y el Comité Técnico documente las evidencias de tal situación. En todo caso, el resultado de dicho refinanciamiento no podrá implicar una disminución en el cálculo del índice de cobertura de servicio de la deuda registrado antes de la citada operación de refinanciamiento.

Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso

En el año en curso, Fibra Uno aplicó por primera vez las siguientes IFRS, que entraron en vigor el 1 de enero de 2019:

IFRS 16 Arrendamientos.

IFRS 9 Instrumentos Financieros, fase de aplicación de la Contabilidad de Coberturas.

Fibra Uno ha determinado los impactos en los estados financieros consolidados asociados a los nuevos requisitos establecidos en las nuevas normas, así como el impacto en la operación del negocio, procesos internos de generación de información, registros contables, sistemas y controles.

Impacto General de la Aplicación de la IFRS 16 Arrendamientos

- a)La IFRS 16 “Arrendamientos” fue publicada en enero de 2016, para los periodos contables que comiencen el 1 de enero de 2019 y sustituye a la IAS 17 “Arrendamientos”, así como las interpretaciones relacionadas y permitía su adopción anticipada; Fibra Uno decidió aplicar por primera vez esta IFRS cuando entró en vigor el 1 de enero de 2019.

- b)Fibra Uno eligió la aplicación retroactiva con efecto acumulado, de acuerdo con la IFRS 16: C5 inciso (b), por lo que todos los efectos se reconocieron retroactivamente con el efecto acumulado de la aplicación inicial de la Norma reconocido en la fecha de aplicación inicial.
- c)La IFRS 16 proporciona un modelo integral para la identificación de los acuerdos de arrendamiento y su tratamiento en los estados financieros tanto para arrendadores como para arrendatarios. Esta nueva norma propicia que la mayoría de los arrendamientos se presenten en el estado de posición financiera consolidada para los arrendatarios bajo un modelo único, eliminando la distinción entre los arrendamientos operativos y financieros. Sin embargo, la contabilidad para los arrendadores permanece con la distinción entre dichas clasificaciones de arrendamiento. Bajo la IFRS 16, los arrendatarios reconocerán el derecho de uso de un activo y el pasivo por arrendamiento correspondiente. El derecho de uso se trata de manera similar a cualquier otro activo no financiero, con su depreciación correspondiente, mientras que el pasivo incluirá intereses. Esto típicamente produce un perfil de reconocimiento acelerado del gasto (a diferencia de los arrendamientos operativos bajo la IAS 17 donde se reconocían gastos en línea recta), debido a que la depreciación lineal del derecho de uso y el interés decreciente del pasivo financiero, conllevan a una disminución general del gasto a lo largo del ejercicio.

Como resultado del análisis que ha realizado Fibra Uno, ha concluido que la adopción de esta norma no generó ningún impacto contable.

NIIF 9 Instrumentos Financieros, Contabilidad de Coberturas

- a)Fibra Uno adoptó a partir del 1 de enero de 2019 por primera vez la IFRS 9 Instrumentos Financieros, fase tres que se refiere a la Contabilidad de Coberturas.
- b)Fibra Uno eligió continuar aplicando IAS 39 conforme a la opción de política contable que establece la IFRS 9 en donde las entidades podían continuar aplicando dicha Norma. Esta elección de política contable al 1 de enero de 2018 se aplicó únicamente a la contabilidad de coberturas y no tuvo impactos en la implementación de las otras dos fases de la IFRS 9, a saber, "clasificación y medición" y "deterioro".
- c)En lo que se refiere a la fase tres de la nueva IFRS 9 "Instrumentos Financieros", Contabilidad de Coberturas entró en vigor el 1 de enero de 2019. La IFRS 9, introduce una mayor flexibilidad para los tipos de instrumentos para calificar en contabilidad de coberturas, específicamente ampliando los tipos de instrumentos que califican y los tipos de los componentes de riesgo de partidas no financieras que son elegibles para contabilidad de cobertura. Adicionalmente, las pruebas de efectividad han sido revisadas y remplazadas con el concepto de 'relación económica'. Por lo que no se requiere la evaluación retrospectiva de la efectividad, e introduce requerimientos de revelaciones mejoradas para la administración de riesgos de Fibra Uno.

d) Como resultado del análisis que ha realizado Fibra Uno, ha concluido que, los instrumentos financieros derivados que mantiene en posición a la fecha de adopción no generaron ningún impacto contable económico como resultado de la transición de la nueva IFRS 9 “Instrumentos Financieros”, Contabilidad de Coberturas; sin embargo, para cumplir con los nuevos requisitos establecidos por la norma, se complementará la documentación formal actual con los nuevos requerimientos para conservar los instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura.

A partir del 1 de enero de 2019, para todos los nuevos instrumentos financieros derivados contratados que inicien después de la fecha de adopción, Fibra Uno realiza la documentación formal con los nuevos requerimientos para conservar los instrumentos financieros derivados designados como instrumentos de cobertura. La adopción de esta nueva norma en los estados financieros consolidados de Fibra Uno no tuvo efectos.

Impacto de la aplicación de otras modificaciones a las IFRS e Interpretaciones que son efectivas por los períodos que comiencen en o después del 1 de enero de 2019

En el año en curso, Fibra Uno ha adoptado una serie de modificaciones a las IFRS e Interpretaciones emitidas por el IASB. Su adopción no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos informados en estos estados financieros consolidados.

Mejoras anuales a las IFRS Ciclo
2015-2017

IAS 23 *Costos por préstamos*

*Modificaciones a la IAS 23 Costos
por préstamos, IFRS 3
Combinaciones de negocios, e
IFRS 11 Acuerdos Conjuntos*

Aclaran que, si cualquier préstamo específico se mantiene pendiente después de que el activo relacionado está listo para su uso previsto o venta, el préstamo es parte de los fondos tomados en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales.

IFRS 3 *Combinaciones de negocios*

Cuando se obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, aplican los requisitos para una combinación de negocios en etapas, incluida la reevaluación de su participación previamente mantenida en la operación conjunta a valor razonable. La participación previamente mantenida sujeta a remediación incluye los activos, pasivos y crédito mercantil no reconocidos relativos a la operación conjunta.

IFRS 11 *Acuerdos Conjuntos*

Cuando una parte que participa en una operación conjunta no tenía el control conjunto, y obtiene el control conjunto, no se debe reevaluar la participación previamente mantenida en la operación conjunta.

La adopción de estas Mejoras Anuales en los estados financieros consolidados de Fibra Uno no tuvo efectos.

IFRS nuevas y revisadas que aún no son efectivas

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

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Definición de un negocio</i>
Modificaciones a IAS 1 e IAS 8	<i>Definición de materialidad</i>
Marco Conceptual	<i>Marco Conceptual de las IFRS</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de Fibra Uno en períodos futuros.

Informe de créditos relevantes del fideicomiso:

Al 31 de diciembre de 2020 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$125.2 mil millones, de la cual Ps. \$9.3 mil millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2020, el 44.3% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 55.7% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

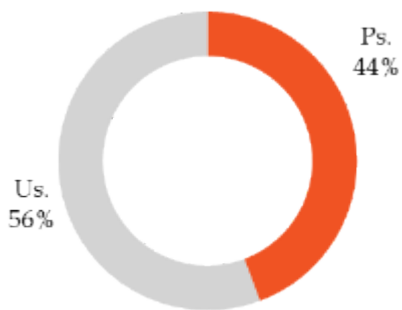
Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV y 1.20x DSCR. Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente relacionada con la adquisición de algún Activo. Al 31 de diciembre de 2020, nuestro nivel de apalancamiento era de 41.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.1%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.6x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 235.8%. Para ver una lista detallada de las Propiedades que están otorgadas en garantía respecto a nuestra deuda garantizada, favor de ver el "Anexo B) - Tabla de Carteras y Propiedades en Garantía" del presente documento.

La siguiente tabla muestra un resumen del cálculo de nuestras obligaciones incluidas en los certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo (emitidos con anterioridad al presente documento) así como en los Senior Notes:

Métrica	FUNO	Limite	Status	
Razón de apalancamiento (LTV) ⁽¹⁾	41.1%	Menor o igual a 60%	Cumple	✓
Límite de deuda garantizada	3.1%	Menor o igual a 40%	Cumple	✓
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.6x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple	✓
Activos totales no gravados	235.8%	Mayor o igual a 150%	Cumple	✓

(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles

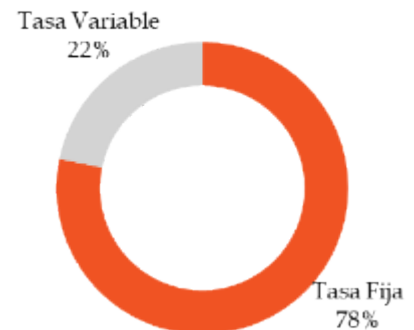
Ps. vs EUA.⁽¹⁾



Garantizado vs No Garantizado



Tasa Fija vs Tasa Variable⁽¹⁾



(1) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

A continuación, se presentan las métricas de apalancamiento medidas conforme a la regulación de FIBRAS de CNBV al 31 de diciembre de 2020:

Métrica Cifras en millones de Pesos

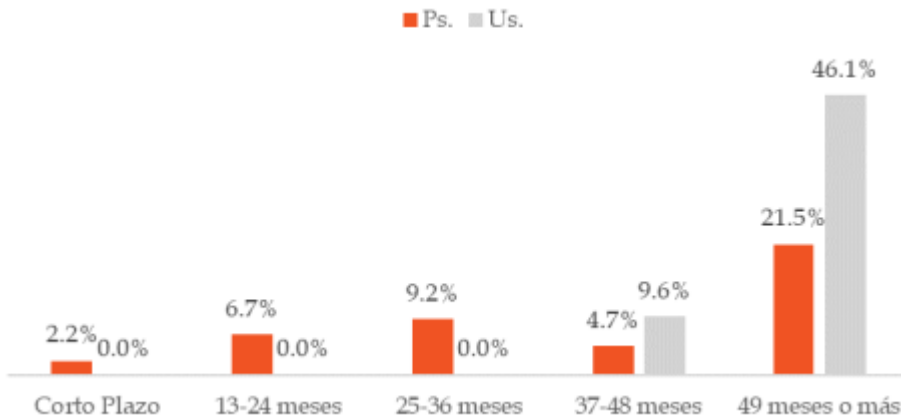
Activos líquidos ⁽²⁾	10,821.4
Utilidad de operación después de distribuciones	14,346.0
Líneas de crédito	27,783.4
Subtotal	52,950.8
Servicio de la deuda	10,195.0
CapEx	3,836.3
Subtotal	14,031.2



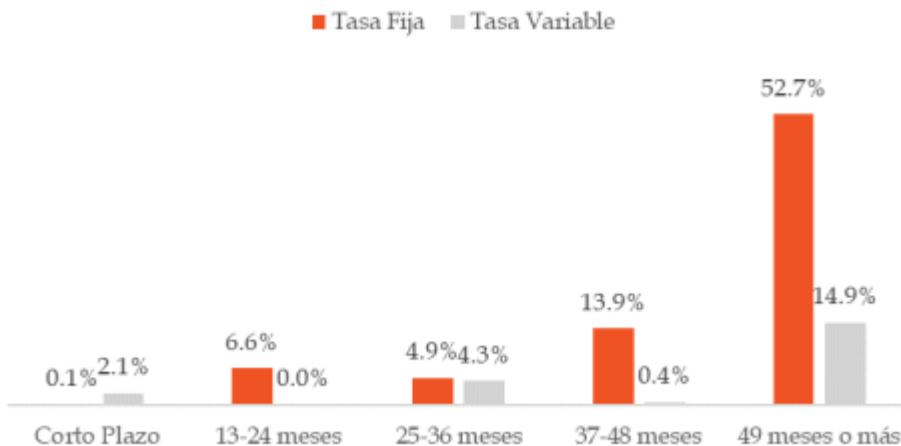
	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	40.6%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	3.8x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple

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

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias



(*) Incluye el efecto de las coberturas del tipo de cambio



(*) Incluye el efecto de las coberturas de la tasa de interés.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de establecer las políticas de apalancamiento para cada ejercicio fiscal. No estamos bajo ningún impedimento contractual con terceros para mantener dicha cobertura o apalancamientos, nuestro Comité Técnico podrá revisar nuestras políticas de apalancamiento, incluyendo nuestra cobertura de deuda, con el voto favorable de la mayoría de sus miembros, incluyendo la mayoría de votos de los Miembros Independientes; también podríamos modificar el Fideicomiso con el voto favorable de por lo menos el 85% de los Tenedores de CBFIs.

No obstante, lo anterior, regularmente estamos revisando nuestra estrategia de apalancamiento en luz de las condiciones de mercado, nuestro cambio en activos y la disponibilidad de financiamiento. En este momento no planeamos refinanciar nuestra deuda a través de ofertas de deuda en los mercados locales o internacionales y, de tiempo en tiempo, buscaremos mejorar el perfil de vencimientos y reducir el costo de financiamiento.

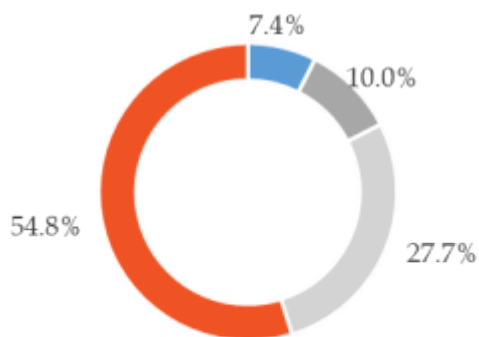
La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente:

(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Deuda total ⁽¹⁾			
Metlife (Doña Rosa)	765,264	773,124	780,547
Bancomext (Vermont)	-	-	1,264,804
HSBC (Vermont)	4,184,025	4,198,425	-
HSBC (Samara)	2,417,143	2,554,286	2,691,428
Primera Disposición Scotiabank	500,000	-	-
Segunda Disposición Scotiabank	500,000	-	-
Crédito BBVA Bancomer	-	-	2,000,000
HSBC (Tepeji)	-	123,500	-
Crédito Actinver	100,000	100,000	100,000
Segundo Crédito Santander	500,000	1,800,000	-
Primer Crédito Banamex	500,000	-	-
Segundo Crédito Banamex	500,000	-	-
Banorte (Apolo II)	-	-	2,548,661
Crédito Sindicado Mitikah	1,320,000	1,320,000	660,000
Crédito Sindicado Titán	9,967,600	9,436,350	
Crédito Sindicado Hércules (PIQ)	504,210	-	-
Crédito Sindicado Hércules		-	-

(La Presa)	134,456		
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	3,120,900	3,120,900
CBs (FUNO 13 U)	2,812,003	2,724,062	2,650,677
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	7,500,000
CBs (FUNO 16U)	3,024,560	2,929,971	2,851,039
CBs (FUNO 17)	4,799,600	4,799,600	4,799,600
CBs (FUNO 17-2)	8,100,000	8,100,000	8,100,000
CBs (FUNO 18)	5,350,381	5,400,400	5,400,400
Senior Notes	68,577,088	52,843,560	35,381,880
Total	125,177,230	107,724,178	79,849,936
Costos de la transacción	-719,617	-684,767	-486,868
Porción de deuda de corto plazo	-2,803,048	-2,064,512	-2,390,561
Valor razonable de la deuda	1,072,245	19,277	203,042
Deuda neta de largo plazo	122,726,810	104,994,126	77,175,549

⁽¹⁾Al 31 de diciembre de 2020 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver, Crédito Scotiabank, Segundo Crédito Santander y el Crédito Sindicado Titán que son quirografarios) estaban garantizados con 41 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$31.7 mil millones. Por su parte el Crédito Hipotecario Santander está garantizado con las Propiedades que comprenden el proyecto Mitikah (Cartera Colorado y Cartera Buffalo). Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

Fuentes de financiamiento diversificadas

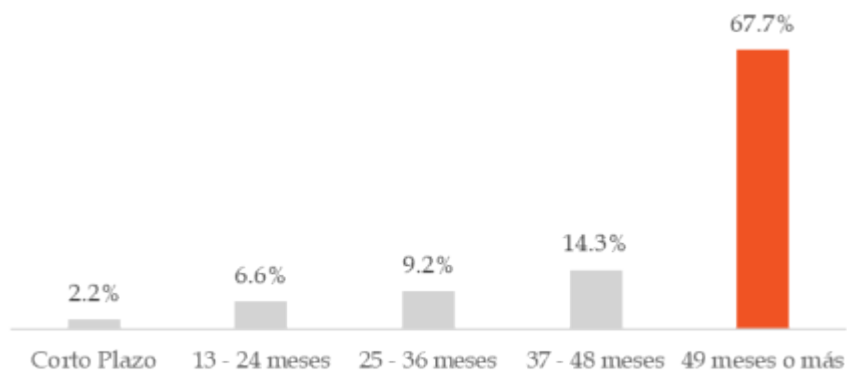


■ Bancaria Garantizada ■ Bancaria Quirografaria ■ CBs ■ Senior Notes

Deuda Quirografaria ⁽¹⁾ = 92.6%.

(1) Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2020



En los últimos años, hemos enfocado nuestros esfuerzos en nuestra administración de riesgos para mejorar nuestra estructura de capital y nuestro perfil de deuda:

	Intereses pagados (Ps. en miles)	Deuda Bruta Total (Ps. en miles)	Deuda tasa fija (% de la deuda total) ⁽²⁾	Deuda tasa variable (% de la deuda total) ⁽²⁾	Deuda en Dólares (% de la deuda total) ⁽²⁾	Deuda en Ps. (% de la deuda total) ⁽²⁾	DSCR	NOI por CBF ⁽¹⁾	Interés por CBF ⁽¹⁾	FFO por CBF ⁽¹⁾
2017										
Primer trimestre	1,121,902	61,772,957	76%	24%	43%	57%	2.69x	0.89	0.35	0.52
Segundo trimestre	1,235,062	62,262,257	75%	25%	41%	59%	2.37x	0.88	0.38	0.49
Tercer trimestre.....	1,224,867	63,091,169	74%	26%	41%	59%	2.52x	0.86	0.37	0.47
Cuarto trimestre.....	1,344,798	69,137,224	73%	27%	41%	59%	2.39x	0.83	0.34	0.41
2018										
Primer trimestre.....	1,203,666	67,057,840	72%	28%	39%	61%	2.0x	0.83	0.30	0.50
Segundo trimestre....	1,309,553	72,938,837	70%	30%	35%	65%	2.0x	0.85	0.33	0.50
Tercer trimestre.....	1,159,465	75,585,199	70%	30%	35%	65%	3.4x	0.87	0.29	0.56
Cuarto trimestre.....	1,112,634	79,849,936	71%	29%	35%	65%	2.7x	0.92	0.29	0.61
2019										
Primer trimestre.....	1,336,257	82,298,736	69%	31%	33%	67%	1.9x	0.94	0.34	0.57
Segundo trimestre....	1,433,846	99,663,966	83%	17%	45%	55%	2.8x	0.96	0.37	0.57
Tercer trimestre.....	1,504,264	98,568,522	86%	14%	47%	53%	3.0x	0.96	0.38	0.57
Cuarto trimestre.....	1,415,649	107,724,178	76%	24%	50%	50%	2.2x	1.03	0.36	0.63
2020										
Primer trimestre.....	1,644,458	129,136,153	75%	25%	55%	45%	2.0x	1.06	0.42	0.58
Segundo trimestre....	2,112,454	137,709,926	68%	32%	52%	48%	1.9x	0.83	0.54	0.25
Tercer trimestre.....	2,091,945	143,063,552	74%	26%	58%	42%	3.0x	0.87	0.53	0.29
Cuarto trimestre.....	2,034,124	125,177,228	78%	22%	56%	44%	3.8x	1.07	0.53	0.47

⁽¹⁾ Calculado utilizando el número promedio de CBFIs en circulación en el periodo.

^(a) Incluye el efecto de las coberturas.

Líneas de Crédito y otras Obligaciones

Crédito Banamex

El 10 de diciembre de 2020, obtuvimos un préstamo quirografario por Ps. \$500 millones de Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (Banamex), como acreditante, con fecha de vencimiento el 9 de abril de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 150 puntos base, o el Primer Préstamo Banamex.

El 16 de diciembre de 2020, celebramos un segundo préstamo quirografario de Ps. \$500 millones con Banamex, como acreditante, con fecha de vencimiento el 15 de abril de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 150 puntos base, o el Segundo Préstamo Banamex.

Al 31 de diciembre de 2020, el Primer Préstamo Banamex y el Segundo Préstamo Banamex tenían un saldo insoluto de Ps. \$1,000 millones.

Al 31 de marzo de 2021, el Primer Préstamo Banamex y el Segundo Préstamo Banamex fueron pagados en su totalidad.

Crédito Actinver

El 12 de junio de 2018, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como acreedor (el "Crédito Actinver").

El Crédito Actinver nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$410 millones por un período de 12 meses. En junio de 2019, celebramos una ampliación a la vigencia del Crédito Actinver aquí mencionado por un periodo de 12 meses adicionales. El 12 de junio de 2020, celebramos una ampliación a la vigencia del Crédito Actinver, una vez más, por un periodo adicional de 1 (un) año con una tasa anual de TIIE a 28 días más 265 puntos base con fecha de vencimiento al 12 de junio de 2021. Al 31 de diciembre de 2020, el Crédito Actinver tenía un saldo insoluto de Ps. \$100 millones.

[Crédito Scotiabank](#)

El 31 de julio de 2020, celebramos una línea de crédito quirografario de Ps. \$2,000 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreditante, o el Préstamo Scotiabank, por un plazo de 36 meses.

El 10 de diciembre de 2020, dispusimos Ps. \$500 millones, con vencimiento el 8 de junio de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos básicos, o Primera Disposición Scotiabank.

El 16 de diciembre de 2020, dispusimos Ps. \$500 millones, con vencimiento el 14 de junio de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos básicos, o Segunda Disposición Scotiabank.

Al 31 de diciembre de 2020, el Crédito Scotiabank tenía un saldo insoluto de Ps. \$1,000 millones por la Primera Disposición Scotiabank y la Segunda Disposición Scotiabank.

Al 31 de marzo de 2021, el Crédito Scotiabank fue pagado en su totalidad.

Crédito Santander

El 14 de junio de 2019, celebramos un contrato de crédito quirografario por un monto de Ps. \$2,000 millones con Banco Santander (México), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander (“Santander”), como acreedor, (el “Primer Crédito Santander”). El Primer Crédito Santander finalizó el 18 de mayo de 2020 y fue pagado en su totalidad.

El 18 de mayo de 2020, celebramos un segundo contrato de crédito con Santander como acreedor, por un monto de Ps. \$3,000 millones (el “Segundo Crédito Santander”).

Asimismo, el 18 de mayo de 2020, dispusimos Ps. \$2,300 millones del Segundo Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 250 puntos base, con vencimiento al 14 de agosto de 2020 (la “Primera Disposición Santander”). La Primera Disposición Santander se pagó en su totalidad en julio de 2020.

El 10 de diciembre de 2020, realizamos una segunda disposición por Ps. \$500 millones del Segundo Crédito Santander con un interés anual de TIIE más 175 puntos base, con vencimiento al 10 de marzo de 2021 (la “Segunda Disposición Santander”). Al 31 de diciembre de 2020, el Segundo Crédito Santander, tiene un saldo insoluto de Ps. 500 millones.

El 28 de enero de 2021, dispusimos Ps. \$400 millones del Segundo Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 175 puntos base, con vencimiento al 28 de abril de 2021 (la “Tercera Disposición Santander”).

El 10 de marzo de 2021, dispusimos Ps. \$500 millones del Segundo Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 150 puntos base, con vencimiento al 18 de mayo de 2021 (la “Cuarta Disposición Santander”).

El 17 de marzo de 2021, dispusimos Ps. \$1,500 millones del Segundo Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 150 puntos base, con vencimiento al 18 de mayo de 2021 (la “Quinta Disposición Santander”).

Al 31 de marzo de 2021, el Segundo Crédito Santander fue pagado en su totalidad.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Vermont

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, asumimos créditos de GEREM y Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. (Bancomext). Durante el tercer trimestre de 2016, se realizó el pago anticipado del crédito con GEREM. El crédito con Bancomext tenía una vigencia al 3 de noviembre de 2020, sin embargo al 31 de diciembre de 2019, dicho crédito fue pagado en su totalidad y, para tales propósitos celebramos un contrato de crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (el "Crédito HSBC"), por hasta lo mayor entre (i) Ps. \$4,200 millones y (ii) la cantidad que resulte de aplicar un Índice de ingresos contra saldo insoluto del crédito de por lo menos 11%, un Índice de cobertura de servicio de la deuda de por lo menos 1.2x veces y un 65% del valor del avalúo. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto del Crédito HSBC es de Ps. \$4,184 millones, con una tasa de interés anual TIE a 28 días más 215 puntos base.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Samara

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumieron dos créditos con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2020, únicamente existe un préstamo con un saldo insoluto de Ps. \$2,417.1 millones, con una tasa de interés TIE a 28 días más 200 puntos base. El préstamo bajo esta línea de crédito deberá pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2023.

Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax

En relación con la adquisición de la Cartera Frimax (Doña Rosa) se asumieron dos créditos con Metlife México, S.A., por un monto total de Ps \$799.0. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto era de Ps. \$516.4 millones y Ps. \$248.8 millones, respectivamente, para un total de Ps. \$765.3 millones, con una tasa fija de interés de 7.92%. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 1 de diciembre de 2023.

Crédito asumido con la adquisición de la propiedad denominada Tepeji (Cartera Hércules)

En relación con la adquisición de la propiedad Tepeji, misma que pertenece al grupo de propiedades que integrarán la Cartera Hércules, celebramos un contrato de crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto de este crédito era de Ps. \$123.5 millones, con una tasa de interés anual TIE a 28 días más 220 puntos base. Las disposiciones al amparo de esta línea de crédito deben ser pagadas a más tardar el 12 de septiembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2020, el crédito fue pagado en su totalidad.

[Crédito asumido con la adquisición de la propiedad denominada Querétaro Park V \(PIQ\)](#)

En relación con la adquisición de la propiedad Querétaro Park V (PIQ), misma que pertenece al grupo de propiedades que integrarán la Cartera Hércules, adquirimos derechos de fideicomitentes bajo un fideicomiso de garantía y asumimos el rol de garantes de una línea de crédito sindicada con seis instituciones financieras: Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple e International Commercial Bank. Al 31 de diciembre 2020, el saldo insoluto de este préstamo era de Ps. \$504.2 millones, con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 225 puntos básicos y una fecha de vencimiento del 25 de febrero 2024.

[Crédito asumido con la adquisición de la propiedad denominada La Presa](#)

En relación con la adquisición de la propiedad La Presa, misma que pertenece al grupo de propiedades que integrarán la Cartera Hércules, celebramos una línea de crédito sindicado con seis instituciones financieras: Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple, and International Commercial Bank. Al 31 de diciembre 2020, el saldo insoluto de este préstamo era de Ps. \$134.5 millones, con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 225 puntos básicos y una fecha de vencimiento del 25 de febrero 2024.

Crédito Sindicado Mitikah

El 30 de agosto de 2018, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso F/2584, uno de los vehículos de co-inversión de Mitikah y subsidiaria de Helios, celebró un crédito sindicado garantizado con Banco Santander (México), S.A., BBVA Bancomer, S.A., HSBC México, S.A., Banco Regional de Monterrey S.A., Sab Capital S.A. de C.V., e Intercam Banco S.A., por un monto principal agregado de Ps. \$6.1 mil millones (el "Crédito Sindicado Mitikah"). Al 31 de diciembre de 2020, el Crédito Sindicado Mitikah tenía un saldo insoluto de Ps. \$1,320 millones y una tasa de interés anual TIIE a 28 días más un margen aplicable de 260 puntos base para los primeros 36 meses y 300 puntos base a partir del mes 37 y hasta el mes de agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2020, el monto agregado disponible para disposición al amparo del Contrato Sindicado Mítica era de \$4.8 mil millones, con una vigencia a agosto de 2024.

Crédito IVA Mitikah

El 30 de agosto de 2018, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso F/2584, uno de los vehículos de co-inversión de Mitikah y subsidiaria de Helios, celebró un crédito con Banco Santander (México), S.A., BBVA Bancomer, S.A., HSBC México, S.A., Banco Regional de Monterrey S.A., y Sab Capital S.A. de C.V., como acreditantes, con una vigencia de 6 años y un monto agregado principal de Ps. \$694.8 millones, para financiar el IVA incurrido con motivo de la

construcción de Mitikah (el “Crédito IVA Mitikah”). Este crédito tiene una tasa de interés anual TIIE a 28 días más 170 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, no hemos hecho disposiciones al amparo del Contrato IVA Mitikah y el monto total del crédito se encuentra disponible.

Crédito Sindicado Titán

El 31 de diciembre de 2019, celebramos un contrato de crédito sindicado con BBVA Bancomer, S.A., en su carácter de agente administrativo, HSBC México, S.A., como agente de garantías y Bank of Nova Scotia, Banco Sabadell, S.A., Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch y Banco Mercantil del Norte, S.A., por un monto principal agregado de EUA \$500 millones (el “Crédito Sindicado Titán”).

El Crédito Sindicado Titán fue estructurado como un crédito que no estaría garantizado mientras no ocurriera un evento de conversión, en cuyo caso se volvería un crédito garantizado con la Cartera Titán, así como los Contratos de Arrendamiento y Derechos de Cobro relacionados con las propiedades que integran dicha cartera. Un evento de conversión puede tener lugar en cualquier momento antes del 13 de noviembre de 2023, previa notificación de Fibra Uno y pago de una comisión de conversión de 20 puntos base y, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones que incluyen, entre otros, la perfección de las garantías de la Cartera Titán.

Al 31 de diciembre de 2020, el Crédito Sindicado Titán no estaba garantizado y tenía un saldo insoluto de Ps. \$9,967.6 millones y una tasa de interés anual LIBOR a tres meses más 185 puntos base para los primeros 24 meses, 195 puntos base para los meses 25 al 36 y 220 puntos base a partir del mes 37. Si el crédito se convierte en un crédito garantizado, a partir de la fecha del evento de conversión la tasa de interés sería LIBOR más 225 puntos base. El Crédito Sindicado Titán, en la medida en que no ocurra un evento de conversión y permanezca sin ser garantizado, tendría una vigencia al 13 de noviembre de 2023. Si un evento de conversión ocurre, la vigencia sería al 13 de diciembre de 2026.

Crédito Vinculado a la Sostenibilidad

El 23 de julio de 2019, celebramos el primer crédito revolvente vinculado a la sostenibilidad en América Latina (el “Crédito Vinculado a la Sostenibilidad”) por Ps. 21,350 millones (con un tramo de hasta Ps. 13,500 millones y otro de hasta EUA \$410 millones), con una vigencia de 5 años y una tasa de interés vinculada a nuestra calificación crediticia y a nuestro desempeño de un indicador medioambiental como es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados expresada en kWh por metros cuadrados ocupados de nuestra Cartera. Este Crédito Vinculado a la Sostenibilidad sustituye el crédito sindicado revolvente que teníamos celebrado previamente.

Banco Santander (México), S.A., es el agente administrativo, BBVA Bancomer, S.A., es el agente de sostenibilidad y Bank of America, N.A., Banco Nacional de México, S.A., JPMorgan Chase Bank, N.A., Scotiabank Inverlat, S.A., Goldman Sachs Bank USA, HSBC México, S.A., Credit Suisse AG Cayman Islands

Branch, Banco Sabadell, S.A., e Industrial and Commercial Bank of China México, S.A. son los bancos sindicados.

El 7 de abril de 2020, dispusimos de nuestro Crédito Vinculado a la Sostenibilidad: (i) Ps. \$6,736.5 millones con una tasa anual de TIIE a 28 días más 125 puntos base, y (ii) EUA \$205 millones con una tasa de interés anual de LIBOR a un mes más 125 puntos base. Ambos tramos tienen una fecha de vencimiento del 23 de julio de 2024. El 17 de diciembre de 2020, el saldo insoluto fue pagado en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2020, se contaban con Ps. 13,500 millones y EUA \$410 millones para ser dispuestos al amparo del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad, con una tasa de interés TIIE a 28 días más un margen aplicable de entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Pesos y una tasa LIBOR más un margen aplicable entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Dólares.

Certificados de Deuda

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$4.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (FUNO 13) (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); (ii) Ps. \$2.0 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 (FUNO 13-2); y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$2.1 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028 (FUNO 13U).

El 2 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10.0 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$2.5 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13, al 31 de marzo de 2015, tenía un saldo total de Ps. \$6.85 mil millones (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); y (ii) Ps. \$7.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025 (FUNO 15).

El 14 de abril de 2016, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$1.12 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13-2, con vencimiento el 4 de diciembre de 2023, que al 31 de diciembre de 2020 tenía un saldo total de Ps. \$3.12 mil millones; (ii) Ps. \$883.75 millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 (FUNO 16) (emisión que fue pagada anticipadamente el 13 de abril de 2018); y (iii) 457,878,300 UDIs equivalentes a Ps. \$2.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 4.60% (en UDIs), con vencimiento el 1 de abril de 2027 (FUNO 16U), que al 31 de diciembre de 2020, tenía un saldo total de Ps. 3.0 mil millones.

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$7,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 17 por un monto de Ps. \$1,000.00 millones a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027;

y FUNO 17-2 por un monto de Ps. \$6,100.00 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 85 puntos base, con vencimiento al 5 de diciembre de 2022.

El 9 de abril de 2018, Fibra Uno llevó a cabo la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 17-2, por un monto adicional de \$2 mil millones los cuales fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 85 puntos base, con vencimiento el 5 de diciembre de 2022. Parte de los recursos de esta reapertura se utilizaron para pagar anticipadamente la emisión FUNO 16. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto de la emisión FUNO 17-2 es de Ps. \$8.1 millones.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$9.2 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$3.8 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 17, que al 31 de diciembre de 2020 tiene un saldo total de Ps. \$4.8 mil millones; (ii) Ps. \$5.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 83 puntos base con vencimiento el 25 de abril de 2023 (FUNO 18). Durante el cuarto trimestre del 2020, recomparamos Ps. \$50 millones de nuestros certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 18, que redujeron el monto total de capital a Ps. \$5.35 mil millones. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto de la emisión FUNO 18 es de Ps. \$5.35 mil millones.

Al 31 de diciembre de 2020 habían sido emitidos certificados de deuda con fecha 16 de diciembre de 2013, 2 de febrero de 2015, 14 de abril de 2016, 11 de diciembre de 2017, 9 de abril de 2018 y 18 de septiembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2020, el monto agregado total de dichos certificados de deuda era de Ps. \$34.7 mil millones.

Senior Notes

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes con vencimiento en 15 de diciembre de 2024 por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%; y (ii) Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2044 por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95%.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2026 por un monto de EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%.

El 8 de junio de 2016, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$200,000,000.00 (doscientos millones de

Dólares 00/100) de los Senior Notes con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de los Senior Notes con tasa de 6.95% y con vencimiento al 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

El 28 de junio de 2019, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030; y (ii) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050.

El 20 de julio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$650,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$775,000,000.00 (setecientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$875,000,000.00 (ochocientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

Al 31 de diciembre de 2020 se han efectuado 5 emisiones de Senior Notes (más cuatro reaberturas) con fechas 30 de enero de 2014, el 3 de diciembre de 2015, el 8 de junio de 2016, el 28 de junio de 2019 y el 20 de julio de 2020. Al 31 de diciembre de 2020, el monto agregado total de dichos Senior Notes era de EUA \$3.4 mil millones que equivalen en Pesos a dicha fecha a Ps. \$68.6 mil millones.

Los documentos (*indentures*) que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos *indentures* y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los *indentures* y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los *indentures* y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los *indentures* que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

Pasivos Financieros

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes para nuestros pasivos financieros de acuerdo a los períodos de pago. La tabla incluye tanto intereses devengados como principal, ya que las tasas de interés son de tipo variable, el monto no descontado se deriva de las tasas de interés spot al final del período de presentación.

Al 31 de diciembre de 2020

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	\$2,803,048	\$33,193,331	\$4,799,600	\$40,795,979

Al 31 de diciembre de 2019

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	\$2,064,512	\$36,749,743	\$69,909,923	\$107,724,178

Al 31 de diciembre de 2018

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total
	<i>(Cifras en miles de Pesos)</i>			
Préstamos denominados en Pesos	2,135,461	10,084,318	59,978,787	72,216,566

Arrendamientos

En relación con nuestra propiedad Plaza Central, de conformidad con el contrato celebrado con FICEDA, fideicomiso creado para el desarrollo y operación de un centro de distribución ubicado en la Ciudad de México utilizado, tenemos los derechos para la promoción y explotación comercial hasta diciembre de 2055 y como contraprestación tenemos que entregar el 10% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a FICEDA.

En relación a la propiedad Punta Langosta, tenemos los derechos para la operación y explotación del centro comercial ubicado en una terminal marítima y recinto portuario hasta el 6 de octubre de 2023. De acuerdo a los términos del acuerdo, estamos obligados a distribuir el 1.6% de los ingresos brutos derivados de la explotación y aprovechamiento comercial de esta propiedad a la Administración Portuaria Integral de Quintana Roo.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de la Emisora es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de la Emisora a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

La Emisora busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de la Emisora aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. La Emisora no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades del Fideicomiso lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. La Emisora obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas; usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en Dólares exponen al Fideicomiso a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional, el Peso. No obstante lo anterior, la Emisora tiene una cobertura natural de los financiamientos en Dólares derivado de los Contratos de Arrendamiento también estipulados en Dólares, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.

La Emisora suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo: (i) contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en Dólares y (ii) contratos *swap* de tasa de interés para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. No ha habido cambios en la exposición de la Emisora a los riesgos del mercado o la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

La Emisora mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, Tasa de Interés Interbancario de Equilibrio ("TIIE") a 28 días y a *London Inter Bank Offered Rate* ("LIBOR"). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del mercado cuando la deuda es contratada. La Emisora preparó un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables para 2020, según se indica a continuación:

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado más abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés al 31 de diciembre de 2020. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del periodo fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año del Emisor por el periodo terminado al 31 de diciembre de 2020 y 2019, tendría un decremento (incremento), para sus pasivos a tasa variable, de aproximadamente Ps. \$(51) y Ps. \$51 millones.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2020, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente Ps. \$(478) millones y Ps. \$482 millones en resultados para los contratos de *swaps* de moneda extranjera.

Administración del riesgo de moneda extranjera

La Emisora realiza transacciones denominadas en Dólares, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del Peso y el Dólar.

a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es:

	2020		2019		2018	
Miles de Dólares:						
Activos monetarios	339,256		618,979		473,882	
Pasivos monetarios	(4,061,364)		(3,418,889)		(1,943,629)	
Posición larga (corta)	(3,722,108)		(2,799,910)		(1,469,747)	
	\$(74,200,967)				\$ (28,890,230)	

Equivalente en miles de Pesos			\$(52,841,861)			
-------------------------------	--	--	----------------	--	--	--

b. Los tipos de cambio, en Pesos vigentes al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 son como sigue:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Peso por Dólar	<u>\$19.9352</u>	<u>\$18.8727</u>	<u>\$19.6566</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en Dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Contratos swap de tasa de interés y moneda extranjera

Es política de la Emisora suscribir contratos *swap* de moneda extranjera para cubrir pagos específicos en moneda extranjera entre 15% y 20% de la exposición generada.

Al cierre de diciembre de 2020, como parte del plan de Fibra Uno para limitar el riesgo de tasas de interés y de moneda extranjera se tienen contratados los siguientes swaps de tasas de interés y swaps de moneda extranjera:

Al 31 de diciembre de 2020, la posición de los instrumentos financieros derivados de Fibra Uno se integra de nueve contratos swap de moneda extranjera, siete de los cuales cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable (No. 1, 2, 3, 5, 7, 8 y 9 de la tabla siguiente) y dos swaps de moneda extranjera cubre únicamente principal (No. 4 y 6 de la tabla siguiente) siendo designados como flujo de efectivo.

Num.	Nocional EUA (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)
1	60,000	1,113,000	30-ene-26	5.25%	TIIIE 28 + 3.49%	226,781
2	50,000	944,750	30-ene-26	5.25%	TIIIE 28 + 3.34%	175,427
3	40,000	739,000	30-ene-26	5.25%	TIIIE 28 + 3.59%	151,279
4	50,000	944,750	30-ene-26	0.00%	TIIIE 28 - 2.77%	154,584
5	50,000	958,000	30-ene-26	5.25%	TIIIE 28 + 3.51%	152,615
6	50,000	958,000	30-ene-26	0.00%	TIIIE 28 - 2.6%	135,495
7	50,000	980,000	30-ene-26	5.25%	TIIIE 28 + 2.8%	159,027
8	25,000	508,661	30-ene-26	5.25%	TIIIE 28 + 3.09%	51,599
9	75,000	1,527,751	30-ene-26	5.25%	TIIIE 28 + 3.06%	154,794
	<u>450,000</u>	<u>8,673,912</u>				1,361,601

Durante el 2020, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, para los swaps de moneda extranjera 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 por Ps. \$1,072 al 31 de diciembre de 2020, 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.

Al 31 de diciembre de 2020, se tenían celebrados diecinueve swaps de tasa de interés para cubrir nuestra exposición a tasa variable generada por pasivos en Pesos por un total de Ps. \$1.4 mil millones de Pesos. Estos derivados han sido designados como coberturas de flujo de efectivo:

Num.	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor razonable activo (pasivo)
10	221,873	30-ago-24	7.85%	THE 28 + 0%	(35,779)
11	222,493	30-ago-24	7.85%	THE 28 + 0%	(31,799)
12	222,493	30-ago-24	7.85%	THE 28 + 0%	(31,799)
13	221,873	30-ago-24	7.85%	THE 28 + 0%	(35,799)
14	221,873	30-ago-24	8.40%	THE 28 + 0%	(41,653)
15	222,493	30-ago-24	7.85%	THE 28 + 0%	(31,799)
16	221,873	30-ago-24	8.40%	THE 28 + 0%	(41,653)
17	222,493	30-ago-24	8.38%	THE 28 + 0%	(36,809)
18	221,873	30-ago-24	7.85%	THE 28 + 0%	(35,799)
19	222,493	30-ago-24	8.38%	THE 28 + 0%	(36,867)
20	222,493	30-ago-24	8.38%	THE 28 + 0%	(36,804)
21	221,873	30-ago-24	8.40%	THE 28 + 0%	(41,644)
22	2,092,013	31-may-24	7.81%	THE 28 + 0%	(216,136)
23	2,092,013	31-may-24	7.58%	THE 28 + 0%	(201,081)
24	736,472	15-sep-23	7.73%	THE 28 + 0%	(59,450)
25	1,680,671	15-sep-23	7.73%	THE 28 + 0%	(135,669)
26	4,100,000	5-dic-22	7.75%	THE 28 + 0%	(271,617)
27	4,000,000	21-jun-21	8.77%	THE 28 + 0%	(93,339)
28	638,666	23-feb-24	4.95%	THE 28 + 0%	(8,980)
	<u>18,006,031</u>				<u>(1,424,436)</u>

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación (fideicomiso):

Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones

Ingresos por arrendamiento.

Nuestros ingresos proceden principalmente de las Rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las Propiedades que constituyen nuestra Cartera depende principalmente de nuestra capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 31 de diciembre de 2020, las Propiedades de nuestra Cartera tenían una tasa de ocupación del 93.1%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de nuestra capacidad para cobrar las Rentas a nuestros arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros Activos podrían afectar también nuestros ingresos por Renta en ejercicios futuros. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, registramos una disminución notable en los ingresos del año, principalmente debido a nuestra política de otorgar descuento en la Renta derivado del COVID-19 a ciertos arrendatarios, principalmente en el sector comercial no esencial y en el sector de oficinas a las medianas y pequeñas empresas. El monto de este descuento de la Renta ascendió a EUA \$1,786.0 millones durante 2020, y está contenido en el rubro "Descuentos COVID-19" en nuestro estado de resultados. Ver "Resultados de la Operación" a continuación. Con respecto a períodos futuros, no podemos predecir si la pandemia del COVID-19 continuará afectando los negocios de nuestros arrendatarios o hasta qué punto o si es necesario que otorguemos mayor descuento en la Renta a nuestros arrendatarios. Además, el aumento de los ingresos por Rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir Activos adicionales que cumplan con los Criterios de Elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de nuestras Propiedades. Al 31 de diciembre de 2020, estábamos en proceso de desarrollar cuatro proyectos que comprenden nuestra Cartera en Desarrollo y un proyecto que comprende nuestra Cartera en Desarrollo JV. Se espera que el desarrollo de Tepozpark (Cartera Frimax) y la expansión de Galerías Valle Oriente (Cartera Kansas) sean concluidas en los siguientes 12 meses. En cuanto al desarrollo de Satélite (Cartera Apolo II) esperamos que sea concluido en 2023. Por último, el desarrollo de Tapachula actualmente está detenida debido a la pandemia de COVID-19 y aún se desconoce la fecha específica de terminación. Se espera que la Cartera en Desarrollo contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 3.8% o 402,922.1 m². Sin embargo, como consecuencia de la pandemia del COVID-19: (i) las autoridades podrían ordenarnos que dejemos de desarrollar por un período de tiempo que retrasaría tales desarrollos o (ii) en la medida en que enfrentemos un impacto negativo en nuestra situación financiera, podemos retrasar temporalmente finalización de nuestra Cartera en Desarrollo. Asimismo, esperamos que nuestra Cartera en Desarrollo JV contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 2.5% o 265,104.0 m². Ver "1) INFORMACIÓN GENERAL – h) Acontecimientos Recientes" y "Factores de Riesgo - IV. Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones - *La actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación podrían tener efectos adversos importantes en nuestro negocio, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera*".

Vencimiento del arrendamiento. Nuestra capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de nuestras Propiedades individuales.

Condiciones de Mercado. Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados, incluyendo entre otros, los cambios relacionados con la pandemia del COVID-19, afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las Rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la Propiedad.

Entorno competitivo. Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras Propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras Propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros. Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios. Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Durante el 2020, se

registró un ajuste al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios por Ps. \$8,246.6 millones. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación. Como resultado de la pandemia COVID-19, en 2020, conjuntamente con nuestros valuadores independientes, redefinimos algunos de los principales supuestos y variables para identificar señales de deterioro y determinar los valores de las propiedades de inversión y la inversión en asociadas. Con respecto a períodos futuros, no podemos predecir si, o en qué medida, la pandemia del COVID-19 continuará afectando el valor razonable de nuestras propiedades de inversión. Además, esperamos que, como se vio en crisis económicas anteriores, la depreciación del Peso se traducirá en una revaluación de la propiedad en proporción a dicha depreciación monetaria en el mediano plazo.

Políticas Contables Clave

La discusión y análisis de nuestra situación financiera, así como de nuestros resultados de operación, se basa en nuestros estados financieros consolidados auditados que fueron preparados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera o IFRS (por sus siglas en inglés). La elaboración de la información financiera consolidada de conformidad con IFRS, requiere que hagamos ciertas estimaciones, juicios y supuestos que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos, así como las revelaciones de nuestros activos y pasivos contingentes a la fecha de elaboración de dicha información financiera. Hemos basado estas estimaciones, juicios y supuestos en nuestra experiencia operando las propiedades relacionadas, así como en diversos factores que consideramos adecuados bajo las circunstancias. Seguiremos utilizando nuestra experiencia, así como otros factores que consideremos pertinentes utilizar, para la elaboración de estimaciones, juicios y supuestos con respecto a nuestra contabilidad bajo las IFRS. Los resultados reales podrían diferir de estos estimados bajo diferentes supuestos y condiciones.

Resumen de las principales políticas contables

A continuación, se presentan los juicios críticos en la aplicación de las principales políticas contables.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del bien objeto del contrato recaen con el Fideicomiso o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. El Fideicomiso ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

El Administrador del Fideicomiso usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de

activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros se contabilizaron como adquisiciones de activos.

Impuestos a la utilidad

Para continuar calificando como FIBRA para efectos de Impuesto Sobre la Renta el Fideicomiso debe cumplir con diversos requisitos de dicho régimen fiscal, que se refieren a cuestiones tales como la distribución anual de al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de su resultado fiscal. A juicio el Fideicomiso continuará calificando bajo el régimen fiscal de FIBRA. El Fideicomiso no reconoce impuestos a la utilidad corrientes ni diferidos.

Principales fuentes de incertidumbre en la estimación

Los siguientes son los supuestos clave acerca del futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en la estimación al final del período de reporte, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material en el valor en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Administrador del Fideicomiso, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

Resultados de la operación del fideicomiso:

Los resultados que se describen a continuación, provienen de los Estados Financieros Auditados.

Respecto a los efectos en ingresos y gastos derivados de la adquisición de diversas carteras, a continuación, se presentan las adquisiciones realizadas durante el ejercicio 2020, 2019 y 2018:

Cartera	Fecha de Adquisición	Tipo de Adquisición
2020 *		
Tajuelos II (pertenece a la Cartera Hércules)	Abril	Propiedades de Inversión
Guadalajara Park (pertenece a la Cartera Hércules)	Abril	Propiedades de Inversión
La Presa (pertenece a la Cartera Hércules)	Abril	Propiedades de Inversión
San Martín Obispo III (pertenece a la Cartera Hércules)	Agosto	Propiedades de Inversión
Querétaro Park V (pertenece a la Cartera Hércules)	Agosto	Propiedades de Inversión
Indiana (Grupo ICEL)	Diciembre	Propiedades de Inversión
Turbo (Uptown Juriquilla)	Diciembre	Propiedades de Inversión
2019		
Turbo (Antea)	Marzo	Inversión en Asociadas
Turbo (Corredor Urbano)	Marzo	Propiedades de Inversión
Titán	Noviembre	Propiedades de Inversión
Tepeji (pertenece a la Cartera Hércules)	Diciembre	Derechos Fideicomisarios
Lago de Guadalupe III (pertenece a la Cartera Hércules)	Noviembre	Propiedades de Inversión
2018		
Individuals (Montes Urales 620)	Abril	Propiedades de Inversión
Morado (Corporativo Interlomas)	Octubre	Propiedades de Inversión
Vermont (terreno desarrollo nave industrial)	Noviembre	En Desarrollo
Torre Mayor (21% adicional)	Noviembre	Inversión en Asociadas

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	18,610,346	16,843,134
Descuentos COVID-19	-1,623,274	-

Ingresos por mantenimiento	1,926,249	1,824,583
Descuentos COVID-19	-162,770	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	351,524
Comisión por administración	125,939	169,842
Total Ingresos	19,193,235	19,189,083
Honorarios de administración	-860,787	-898,508
Gastos de operación	-1,583,795	-1,228,201
Gastos de mantenimiento	-1,851,136	-1,939,700
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-108,184
Bono ejecutivo	-73,328	-602,099
Predial	-551,161	-533,806
Seguros	-281,209	-267,771
	-5,303,600	-5,578,269
Utilidad en venta de propiedades de inversión	489,680	50,575
Gastos por intereses	-7,882,981	-5,690,016
Ingresos por intereses	306,535	648,127
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	-2,158,947	1,559,953
Otros gastos	-85,225	-123,799
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-150,744
Amortización de comisiones bancarias	-229,070	-195,341
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	-470,276	279,664
Utilidad en participación de inversión en asociadas	1,853,283	759,988
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	8,246,600	7,401,097
Utilidad neta consolidada	13,959,234	18,150,318

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2020 y 2019.

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2020	2019
Ingresos por arrendamiento	18,610,346	16,843,134
Descuentos COVID-19	-1,623,274	-
Ingresos por mantenimiento	1,926,249	1,824,583
Descuentos COVID-19	-162,770	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	316,745	351,524
Comisión por administración	125,939	169,842
Total Ingresos	19,193,235	19,189,083
Honorarios de administración	-860,787	-898,508

Gastos de operación	-1,583,795	-1,228,201
Gastos de mantenimiento	-1,851,136	-1,939,700
Amortización plataforma administrativa	-102,184	-108,184
Bono ejecutivo	-73,328	-602,099
Predial	-551,161	-533,806
Seguros	-281,209	-267,771
	<u>-5,303,600</u>	<u>-5,578,269</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	489,680	50,575
Gastos por intereses	-7,882,981	-5,690,016
Ingresos por intereses	306,535	648,127
Ganancia (perdida) cambiaria, Neta	-2,158,947	1,559,953
Otros gastos	-85,225	-123,799
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-150,744
Amortización de comisiones bancarias	-229,070	-195,341
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	-470,276	279,664
Utilidad en participación de inversión en asociadas	1,853,283	759,988
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	8,246,600	7,401,097
	<u>13,959,234</u>	<u>18,150,318</u>
Utilidad neta consolidada		

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento neto de descuentos por COVID-19 se incrementaron en Ps. \$143.9 millones o el 0.9%, para llegar a Ps. \$16,987.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$16,843.1 millones para el mismo período de 2019. Este incremento fue debido principalmente a: (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas propiedades, (ii) ingresos derivados de los incrementos tanto de contratos vigentes como de renovaciones, que fueron parcialmente compensados por el descuento de alquiler de COVID-19 otorgado a nuestros inquilinos como apoyo por la afectación derivada de la pandemia COVID-19; (iii) una reducción en los ingresos por rentas variables (rentas vinculadas a las ventas de nuestros inquilinos, ingresos de estacionamientos, ingresos por publicidad, etc.) y kioscos, así como (iv) a la reducción de ingresos derivada de la disminución en el área bruta rentable ocupada, debido al impacto de COVID-19 en las operaciones de nuestros inquilinos.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento neto de descuentos por COVID-19 disminuyeron en Ps. \$61.1 millones o el 3.3%, para llegar a Ps. \$1,763.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$1,824.6 millones para el mismo período de 2019. Esta disminución fue debido principalmente a descuentos otorgados a nuestros inquilinos como apoyo por COVID-19.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra

inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, se disminuyeron en Ps. \$34.8 millones o el 9.9%, para llegar a Ps. \$316.7 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$351.5 millones para el mismo período de 2020. Este incremento fue debido principalmente: (i) descuento de alquiler a nuestros inquilinos por COVID-19, y (ii) reducción en el ingreso variable recibido de inquilinos de Antea Querétaro por el impacto del COVID-19.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. \$43.9 millones o 25.8%, a Ps. \$125.9 millones durante el 2020, contra Ps. \$169.8 millones registrados durante el 2019. La disminución se debe principalmente al ajuste del cálculo de comisión por administración del monto invertido del mes de junio 2020 en adelante, como se había acordado previamente con nuestros co-inversionistas. Así como al efecto de la terminación/entrega de una cantidad importante de los metros cuadrados en desarrollo.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se disminuyeron Ps. \$37.7 millones o el 4.2% para llegar a Ps. \$860.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$898.5 millones para el mismo período de 2019. El decremento fue debido principalmente a (i) un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y (ii) una reducción en los honorarios como resultado de la renegociación del acuerdo con Operadora Jumbo, S.A. C.V. en agosto de 2019.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$355.6 millones o el 29.0% para llegar a Ps. \$1,583.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$1,228.2 millones para el mismo período de 2019. El incremento fue debido principalmente a (i) el incremento en el número de propiedades de nuestra Cartera, así como a los honorarios pagados a los diferentes Administradores de Carteras y (ii) provisiones para gastos operativos hechas como resultado de un impacto potencial de la pandemia COVID-19 durante 2020.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento disminuyeron Ps. \$88.6 millones o el 4.6% para llegar a Ps. \$1,851.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$1,939.7 millones para el mismo período de 2019. El incremento fue debido principalmente a los ahorros de costos generados como resultado del impacto que la pandemia COVID-19 tuvo en nuestras operaciones durante 2020. El monto de los gastos de mantenimiento pagados es comparable a los ingresos de mantenimiento recibidos de nuestros inquilinos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación normalmente los pagan nuestros inquilinos a través de tarifas de mantenimiento periódicas.

Amortización de la plataforma administrativa: La amortización de la plataforma administrativa disminuyó Ps. \$6.0 millones o 5.5%, para quedar en Ps. 102.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de \$108.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta disminución se debe principalmente a la conclusión de la amortización del componente intangible de la plataforma administrativa.

Bono ejecutivo: Al 31 de diciembre de 2020 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$73.3 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas

aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$17.4 millones o el 3.3% para llegar a Ps. \$551.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$533.8 millones para el mismo período de 2019. El incremento fue debido principalmente al (i) crecimiento de nuestro portafolio con la adquisición de propiedades y el inicio de operación de propiedades que se encontraban en desarrollo, así como al (ii) pago anticipado de descuentos obtenidos.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$13.4 millones o el 5.0% para llegar a Ps. \$281.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$267.8 millones para el mismo período de 2019. El incremento se debió principalmente a el crecimiento de nuestra Cartera derivado de la terminación de propiedades que se encontraban en desarrollo, así como a la adquisición de diversas propiedades y su inclusión en las pólizas de seguro.

Ganancia en la venta de propiedades de inversión: Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. \$489.7 millones, como resultado de la venta de: (a) 3 propiedades industriales ubicadas en Reynosa, Tamaulipas, Ciudad Juárez, Chihuahua y Ramos Arizpe, Coahuila, con un GLA de 89,945 m², así como 3 terrenos con una superficie conjunta de 409,525 m², ubicados en Ciudad Juárez Chihuahua y Reynosa Tamaulipas

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$2,193 millones o el 38.5% para llegar a Ps. \$7,883 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$5,690 millones para el mismo período de 2019. El incremento se debió principalmente (i) la colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto de EUA \$650 millones en julio 2020 (ii) el Crédito Sindicado Titán, utilizado para pagar una parte de adquisición de la Cartera Titán, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$9,967.6 millones y (iii) la disposición del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad por Ps. \$6,737 millones y EUA \$ 205.0 millones el 7 de abril de 2020 con el fin de asegurar una sólida posición de liquidez como resultado de la pandemia COVID-10, la cual amortizamos en su totalidad el 17 de diciembre de 2020, (iv) el impacto de la depreciación del Peso mexicano en relación al Dólar estadounidense en la porción de nuestra deuda denominada en Dólares y (v) una disminución en la capitalización de intereses asociados con el desarrollo de nuestras propiedades.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses disminuyó Ps. \$341.6 millones o el 52.7% para llegar a Ps. \$306.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$648.1 millones para el mismo período de 2019. Este decremento se debió principalmente a la reducción de las tasas de interés durante 2020.

Ganancia/Perdida cambiaria: Se registró una pérdida cambiaria neta de Ps. \$598.9 millones, como resultado de la pérdida de Ps. \$2,158.9 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, y la pérdida de Ps. \$1,560.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta variación cambiaria se debe principalmente a (a) un aumento en nuestra deuda total derivada de: (i) la emisión de Senior Notes en el mercado internacional por un monto de USA \$650 millones en julio 2020, (ii) el Crédito Sindicado Titán, utilizado para pagar una parte de adquisición de la Cartera Titán, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$9,967.6 millones y (iii) la disposición del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad por Ps. \$6,737 millones y EUA \$ 205.0 millones el 7 de abril de 2020 con el fin de asegurar una sólida posición de liquidez como resultado de la pandemia COVID-10, la cual amortizamos en su totalidad el 17 de diciembre de 2020; y

(b) el impacto de la depreciación del Peso mexicano en relación al Dólar estadounidense en la porción de nuestra deuda denominada en Dólares

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2020, se registró un total de Ps. \$229.1 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un aumento de 17.3% de un total de Ps. \$195.3 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2019, debido principalmente a la disminución de las comisiones pagadas con relación a la nueva deuda.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Registramos una pérdida neta de Ps. \$470.3 millones, con motivo de la pérdida de Ps. \$749.9 para el año terminado el 31 de diciembre de 2020 y la ganancia de Ps. \$279.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Estos resultados se deben principalmente a: (i) al efecto de las coberturas tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, que resultaron en un ajuste del valor en libros de los pasivos en Dólares que fueron reconocidos al 31 de diciembre de 2019 junto con el valor razonable de los CCS (*Cross-Currency Swaps*) y (ii) las variaciones cambiarias y la disminución en la tasa de interés.

(Pérdida) Ganancia en la participación de inversiones en asociadas: Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana y Antea Querétaro. Al 31 de diciembre de 2020, registramos una ganancia de Ps. \$1,853.3 millones, que representan un incremento de Ps. \$1,093.3 millones comparados con la ganancia de Ps. \$760 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Este incremento se debe principalmente a la revaloración de la Torre Mayor y Torre Diana, que son propiedades denominadas en Dólares estadounidenses.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Los ingresos relacionados con ajuste al valor razonable de propiedades de inversión aumentaron en Ps. \$845.5 millones o 11.4%, de Ps. \$7,401.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019 a Ps. \$8,246.6 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020. Este aumento en el ingreso relacionado con el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión se debió principalmente a (i) crecimiento de nuestro portafolio con la adquisición de propiedades adicionales, y (ii) la revaluación de ciertas propiedades de inversión denominadas en Dólares estadounidenses.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta consolidada disminuyó en Ps \$4,191.1 millones o 23.1% para llegar a \$13,959.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2020, de Ps. \$18,150.3 millones por el período equivalente de 2019, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2019 y 2018

(Cifras en miles de Pesos)	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2019	2018
Ingresos por arrendamiento	16,843,134	15,247,188
Ingresos por mantenimiento	1,824,583	1,589,735

Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	351,524	267,584
Comisión por administración	169,842	100,622
Total Ingresos	19,189,083	17,205,129
Honorarios de administración	-898,508	-836,498
Gastos de operación	-1,228,201	-1,103,000
Gastos de mantenimiento	-1,939,700	-1,749,849
Amortización plataforma administrativa	-108,184	-198,984
Bono ejecutivo	-602,099	-563,488
Predial	-533,806	-466,688
Seguros	-267,771	-211,950
	-5,578,269	-5,130,457
Gastos por intereses	-5,690,016	-4,785,318
Ingresos por intereses	648,127	600,755
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta	1,559,953	-76,141
Utilidad en venta de propiedades de inversión	50,575	223,291
Otros gastos	-123,799	-
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-150,744	-
Amortización de comisiones bancarias y otros activos	-195,341	-267,580
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	279,664	-948,972
Utilidad (pérdida) en participación de inversión en asociadas	759,988	-441,895
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión	7,401,097	10,891,940
Utilidad neta consolidada	18,150,318	17,270,752

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$1,595.9 millones o el 10.5%, para llegar a Ps. \$16,843.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$15,247.2 millones para el mismo período de 2018. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo, (ii) el incremento en los ingresos por arrendamiento derivados de ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la apreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 28.0% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$234.8 millones o el 14.8%, para llegar a Ps. \$1,824.6 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$1,589.7 millones para el mismo período de 2018. Este incremento fue debido principalmente (i) altos márgenes de Renta en la renovación de nuestros Contratos de Arrendamiento y (ii) a ingresos por mantenimiento derivados de la terminación de obra en desarrollo de propiedades que han iniciado operaciones.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fideicomisarios que incluyen: (i) los ingresos derivados del 40% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuya propiedad se encuentra el centro comercial conocido como Antea Querétaro (a partir de marzo 4 de 2019); (ii) nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Mayor y (iii) los ingresos por arrendamiento derivados del 50% de los derechos fideicomisarios del fideicomiso en cuyo patrimonio se encuentra la Cartera Torre Diana, se incrementaron en Ps. \$83.9 millones o el 31.4%, para llegar a Ps. \$351.5 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$267.6 millones para el mismo período de 2018. Este incremento fue debido principalmente: (i) al incremento en la participación de Torre Mayor y Antea Querétaro y (ii) al impacto de la apreciación en el tipo de cambio en dichas utilidades relacionadas con la Cartera Torre Mayor y la Cartera Torre Diana, las cuales reciben sus ingresos en Dólares.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración incrementaron en Ps. \$69.2 millones o 68.8%, a Ps. \$169.8 millones durante el 2019, contra Ps. \$100.6 millones registrados durante el 2018. El incremento se debe principalmente al avance de obra de nuestra co-inversión en Helios en el desarrollo Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$62.0 millones o el 7.4% para llegar a Ps. \$898.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$836.5 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y al incremento en la valuación de mercado de nuestras propiedades que anteriormente se encontraban en proceso de desarrollo y que para el 31 de diciembre de 2019 ya estaban en operación.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$125.2 millones o el 11.4% para llegar a Ps. \$1,228.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$1,103.0 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) gastos incurridos por la devolución del IVA y (iii) gastos relacionados con los avalúos de ciertas propiedades.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$189.9 millones o el 10.8% para llegar a Ps. \$1,939.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$1,749.8 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente a la alta inflación en servicios básicos. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Amortización de la plataforma administrativa: La amortización de la plataforma administrativa disminuyó Ps. \$90.8 millones o 45.6%, para quedar en Ps. 108.2 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, de \$199.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta disminución se debe principalmente a la conclusión de la amortización del componente intangible de la plataforma administrativa.

Bono ejecutivo: Al 31 de diciembre de 2019 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$602.1 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas

aprobadas por la Asamblea de Tenedores como parte del Plan de Compensación, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$67.1 millones o el 14.4% para llegar a Ps. \$533.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$466.7 millones para el mismo período de 2018. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo del desarrollo y la adquisición de diversas propiedades, así como mayores impuestos establecidos por las autoridades gubernamentales mexicanas.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$55.8 millones o el 26.3% para llegar a Ps. \$267.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$212.0 millones para el mismo período de 2018. El incremento se debió principalmente al (i) crecimiento de nuestra Cartera con motivo de los nuevos desarrollos que recientemente han entrado en operación y (ii) la adquisición de diversas propiedades.

Ganancia en la venta de propiedades de inversión: Para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por Ps. \$50.6 millones, como resultado de la venta de una parte del Inmueble denominado Corredor Urbano, un terreno adjunto a Antea Querétaro. Para el año terminado el 31 de diciembre de 2018, registramos una ganancia en la venta de propiedades de inversión por \$223.3 millones como resultado de los efectos netos de ciertas partidas contables no recurrentes, relacionadas con la venta de 3 propiedades: (i) UAG, una propiedad comercial ubicada en Guadalajara Jalisco, (ii) un terreno ubicado en Monterrey, Nuevo León, y (ii) un penthouse y los pisos de oficinas 2 y 4 de Reforma 155, propiedad ubicada en la Ciudad de México.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, se incrementó en Ps. \$904.7 millones o el 18.9% para llegar a Ps. \$5,690 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$4,785.3 millones para el mismo período de 2018. El incremento se debió principalmente (i) la colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto de EUA \$1,000 millones (ii) el Crédito Sindicado Titán, utilizado para pagar una parte de adquisición de la Cartera Titán, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$9,436.4 millones y (iii) el crédito asumido por la adquisición de la propiedad denominada Tepeji, con un saldo insoluto al 31 de diciembre de 2019 de Ps. \$123.5 millones. Este incremento fue compensado con (i) el incremento en la capitalización de intereses relacionados con el desarrollo de nuestras propiedades y una parte de la adquisición de la Cartera Titán y (ii) una disminución en las tasas de interés en 2019.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses se incrementó en Ps. \$47.4 millones o el 7.9% para llegar a Ps. \$648.1 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$600.8 millones para el mismo período de 2018. Este incremento se debió al efectivo disponible que permaneció invertido.

Ganancia cambiaria: Se registró una ganancia cambiaria neta de Ps. \$1,560.0 millones, como resultado de la ganancia de Ps. \$1,636.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, y la pérdida de Ps. \$76.1 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta variación cambiaria se debe principalmente a la apreciación del Peso respecto al Dólar.

Gastos de adquisición relacionados con la inversión en asociadas: Los gastos de adquisición relacionados con la inversión en asociadas fue de Ps. \$150.7 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, la cual

se relaciona con la adquisición del 40% de los derechos fideicomisarios del centro comercial conocido como Antea Querétaro, ubicado en la ciudad de Querétaro, México.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2019, se registró un total de Ps. \$195.3 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó una disminución de 27.0% de un total de Ps. \$267.6 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2018, debido principalmente a la disminución de las comisiones pagadas con relación a la nueva deuda.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Registramos una ganancia neta de Ps. \$279.7 millones, con motivo de la ganancia de Ps. \$1,229.6 para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y la pérdida de Ps. \$949.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Estos resultados se deben principalmente a (i) al efecto de las coberturas tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, que resultaron en un ajuste del valor en libros de los pasivos en Dólares que fueron reconocidos al 31 de diciembre de 2018 junto con el valor razonable de los CCS (*Cross-Currency Swaps*) y (ii) las variaciones cambiarias y la disminución en la tasa de interés.

(Pérdida) Ganancia en la participación de inversiones en asociadas: Este concepto está relacionado con el ajuste al valor razonable de las propiedades en las que Fibra Uno tiene una participación parcial, las cuales son la Cartera Torre Mayor, la Cartera Torre Diana y Antea Querétaro. Al 31 de diciembre de 2019, registramos una ganancia de Ps. \$760.0 millones, que representan un incremento de Ps. \$1,201.9 millones comparados con la pérdida de Ps. \$441.0 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2018. Este incremento se debe principalmente a (i) las variaciones cambiarias y (ii) al efecto en el incremento del 40% al 70% de nuestra participación en la Cartera Torre Mayor, en noviembre de 2018.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Los ingresos relacionados con ajuste al valor razonable de propiedades de inversión disminuyeron Ps. \$3,490.8 millones o 32.0%, de Ps. \$10,891.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018 a Ps. \$7,401 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Esta disminución en el ingreso relacionado con el ajuste al valor razonable de propiedades de inversión se debió principalmente a un menor incremento en el valor razonable de las propiedades de nuestra Cartera en 2019 en comparación con 2018.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta consolidada se incrementó Ps \$879.6 millones o 5.1% para llegar a \$18,150.3 millones para el año terminado el 31 de diciembre de 2019, de Ps. \$17,270.8 millones por el período equivalente de 2018, como resultado de los diversos factores descritos con anterioridad.

Comparativo por los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2018 y 2017.

(Cifras en miles de Pesos)	Estados consolidados auditados de resultados	
	Por los años terminados al 31 de diciembre	
	2018	2017

Ingresos por arrendamiento	15,247,188	12,670,028
Ingresos por mantenimiento	1,589,735	1,400,070
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	267,584	254,946
Comisión por administración	100,622	296,076
Total Ingresos	<u>17,205,129</u>	<u>14,621,120</u>
Honorarios de administración	-836,498	-753,494
Gastos de operación	-1,103,000	-930,014
Gastos de mantenimiento	-1,749,849	-1,460,556
Amortización plataforma administrativa	-198,984	-194,984
Bono ejecutivo	-563,488	-94,968
Predial	-466,688	-336,869
Seguros	-211,950	-152,364
	<u>-5,130,457</u>	<u>-3,923,249</u>
Gastos por intereses	-4,785,318	-4,926,629
Ingresos por intereses	600,755	637,929
Ganancia (Pérdida) cambiaria, Neta	-76,141	691,541
Amortización de comisiones bancarias	-267,580	-187,024
Utilidad en venta de propiedades de inversión	223,291	77,496
Efecto de valuación en Instrumentos financieros derivados	-948,972	661,611
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión e inversiones en asociadas	10,450,045	4,505,385
Utilidad neta consolidada	<u>17,270,752</u>	<u>12,158,180</u>

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos por arrendamiento se incrementaron en Ps. \$2,577.2 millones o el 20.3%, para llegar a Ps. \$15,247.2 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$12,670.0 millones para el mismo período de 2017. Este incremento fue debido principalmente a (i) ingresos por arrendamiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo y ajustes de Renta por arriba de inflación; y (iii) la depreciación del Peso en relación con el Dólar ya que el 28% de la RFA de nuestros Contratos de Arrendamiento está denominada en Dólares.

Ingresos por mantenimiento: Los ingresos por mantenimiento se incrementaron en Ps. \$189.7 millones o el 13.5%, para llegar a Ps. \$1,589.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$1,400.1 millones para el mismo período de 2017. Este incremento fue debido principalmente a ingresos por mantenimiento derivados de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo.

Dividendos de derechos fiduciarios: Los ingresos por dividendos de derechos fiduciarios obtenidos por nuestra inversión del 70% en derechos fiduciarios de Torre Mayor (a partir de diciembre de 2018) y 50% en Torre Diana, se incrementaron en Ps. \$12.64 millones o el 5%, para llegar a Ps. \$267.6 millones para el periodo terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$254.9 millones para el mismo período de 2017. Este incremento fue debido principalmente al incremento en 21% en la participación de Torre Mayor (a partir de diciembre de 2018) y al aumento en la utilidad neta de la cartera de Torre Diana, así como al impacto de la depreciación en el tipo de cambio en dichas utilidades.

Comisión por administración: Los ingresos por comisión por administración disminuyeron en Ps. \$195.4 millones o 66.0%, a Ps. \$100.6 millones durante el 2018, contra Ps. \$296.0 millones registrados durante el 2017. La disminución fue debido principalmente a que el año pasado se reconoció la aportación de centro Bancomer y búfalo y en 2018 sólo se reconoció el avance de obra de nuestra co-inversión en Helios en el desarrollo Mitikah.

Honorarios de administración: Los honorarios a favor de nuestro Asesor, nuestros Administradores de Carteras, consultores y otros servicios profesionales, se incrementaron en Ps. \$83.0 millones o el 11.0% para llegar a Ps. \$836.5 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$753.5 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente a un incremento en los honorarios por asesoría derivados del aumento del valor neto de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Gastos de operación: Los gastos de operación se incrementaron en Ps. \$173.0 millones o el 18.6% para llegar a Ps. \$1,103.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$930.0 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente a (i) los honorarios de nuestras Empresas de Servicios de Representación; (ii) crecimiento de nuestro portafolio (adquisiciones) y (iii) el pago de avalúos por un mayor número de Bienes Inmuebles.

Gastos de mantenimiento: Los gastos de mantenimiento se incrementaron en Ps. \$289.3 millones o el 19.8% para llegar a Ps. \$1,749.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$1,460.6 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras y terminación de obra en desarrollo. Los gastos de mantenimiento son prácticamente los mismos ingresos cobrados a los arrendatarios por este concepto. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación ordinarios son pagados por nuestros arrendatarios por cuotas periódicas de mantenimiento.

Impuesto predial: Los pagos del impuesto predial se incrementaron en Ps. \$129.8 millones o el 38.5% para llegar a Ps. \$466.7 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$336.9 millones para el mismo período de 2017. El incremento fue debido principalmente a la terminación de obra en desarrollo en la que el cambio en el costo predial al pasar de terreno a propiedad operativa llega a ser mayor al 100%, asimismo el incremento es derivado del crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Primas de seguros: Los gastos de primas de seguros se incrementaron en Ps. \$59.6 millones o el 39.1% para llegar a Ps. \$211.9 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$152.4 millones para el mismo período de 2017. El incremento se debió principalmente al crecimiento de nuestra Cartera con motivo de la adquisición de diversas carteras.

Plan de compensación: Al 31 de diciembre de 2018 el gasto estimado relacionado con el Plan de Compensación alcanzó los Ps. \$563.5 millones, considerando el precio de nuestros CBFIs a esa fecha. Contabilizamos como gasto el valor estimado de los CBFIs que pudieran ser conferidos, y lo distribuimos de manera lineal a partir de la fecha de concesión y hasta el momento de otorgamiento. Al final del año, basándonos en métricas desarrolladas por expertos independientes, revisamos el número y valor de los CBFIs que esperamos sean conferidos de acuerdo a los resultados y realizamos los ajustes necesarios.

Amortización de Comisiones Bancarias: Al 31 de diciembre de 2018, se registró un total de Ps. \$267.6 millones por amortización de comisiones bancarias. Este monto representó un incremento de 43.1% de un total de Ps. \$187.0 millones amortizados durante el mismo periodo terminado al 31 de diciembre de 2017, debido principalmente a los gastos financieros derivados de la reapertura del bono FUNO 17, la emisión de FUNO 18, amortización acelerada de pago de líneas de crédito, así como el registro de comisiones asociadas a los nuevos financiamientos.

Gastos por Intereses: El gasto por concepto de intereses, que incluye la provisión de intereses, decremento en Ps. \$141.3 millones o el 2.9% para llegar a Ps. \$4,785.3 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$4,926.6 millones para el mismo período de 2017. El decremento se debió principalmente (i) el incremento en la capitalización de intereses de la deuda asociada al desarrollo, (ii) incremento de las tasas de interés; (ii) la emisión de Certificados Bursátiles en el mercado local por Ps. \$9.2 millones, (iii) los créditos con Metlife asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax de Ps. \$787.4 millones (iv) la asunción de deuda de la Cartera Apolo II por Ps. \$2,575.0 millones y (v) el gasto por intereses derivado de los instrumentos financieros contratados por EUA \$450 millones.

Ingresos por intereses: El ingreso por concepto de intereses disminuyó en Ps. \$37.2 millones o el 5.8% para llegar a Ps. \$600.8 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018, de Ps. \$637.9 millones para el mismo período de 2017. Este decremento se debió al decremento en caja derivado al incremento en la inversión en desarrollo.

Pérdida cambiaria: Durante el 2018, se registró una pérdida cambiaria de Ps. \$76.1 millones debido a la apreciación del Peso respecto al Dólar, al valuar nuestra deuda neta de derivados denominada en Dólares (apreciación del tipo de cambio, de Ps. \$19.7354 a Ps. \$19.6566 por Dólar americano de diciembre de 2017 a diciembre de 2018).

Otros ingresos: Durante el 2018, se registró una utilidad de Ps. \$223.3 millones derivada del efecto neto de partidas no recurrentes. Durante el año se realizó la venta de 3 propiedades: UAG, propiedad del segmento comercial en Guadalajara, un terreno en Monterrey, así como los pisos de oficinas 2,4 y pent-house de Reforma 155 en la ciudad de México, cuya ganancia total por Ps. \$223.3 millones se registró en esta partida.

Efecto de valuación en instrumentos financieros: Al 31 de diciembre de 2018, el efecto de las coberturas tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron en un ajuste del valor en libros de los pasivos en Dólares que fueron reconocidos junto con el valor razonable de los CCS (*Cross-Currency Swaps*) designados de cobertura de valor razonable por un monto de menos Ps. \$948.9 millones de Pesos.

Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas: Bajo IFRS, se realiza un nuevo avalúo de nuestras propiedades de inversión a valor razonable, al menos una vez al año o si existe

algún cambio significativo en las condiciones de Mercado. Las propiedades de inversión fueron valuadas a su valor razonable en el momento de reconocimiento inicial al ser contribuidas o adquiridas. El ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas representó una ganancia de Ps. \$10,450.0 millones para el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2018. Esta ganancia se debe principalmente a (i) avances y conclusiones de propiedades en desarrollo, (ii) adquisición de varias propiedades y (iii) el efecto positivo de la valuación de nuestras propiedades.

Utilidad Neta Consolidada: La utilidad neta registrada por los 12 meses que terminaron el 31 de diciembre de 2018 fue de Ps. \$17,270.8 millones de Ps. \$12,158.2 millones por el período equivalente de 2017. Esto debido principalmente a (i) adquisición de varias propiedades, (ii) inicio de operaciones de varias propiedades que se encontraban en desarrollo y (iii) leasing spreads de nuestras renovaciones por arriba de inflación.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital del fideicomiso:

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades, entre ellos:

- Honorarios pagaderos bajo los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Derivado de nuestra naturaleza como una FIBRA y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

En relación con alguna fuente de recursos importantes que aún no hayamos utilizado, contamos con una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías la cual no ha sido ejercida. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A., HSBC México S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$410 millones, con una tasa de interés pactada de TIE para el monto en Pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base.

Finalmente, no contamos con ninguna restricción acordada con alguna de nuestras subsidiarias para la transferencia de recursos al Fideicomiso.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestra tesorería se mantiene en dos monedas, Pesos y Dólares. La cobranza de los inmuebles se realiza en varias cuentas a nombre del Fideicomiso y los fondos se barren diariamente a una cuenta concentradora. Una vez concentrados, se invierten los recursos en papel gubernamental, aproximadamente a las 14:00 hrs. La cobranza posterior a dicho horario, se mantiene en las cuentas de cheques del Fideicomiso hasta el Día Hábil siguiente. Por su parte, los Dólares se mantienen en cuentas de cheques del Fideicomiso.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

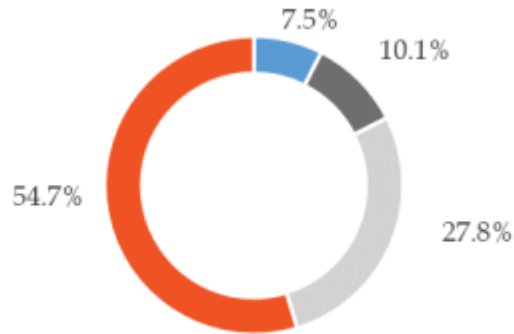
Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen: (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público. La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente:

(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Deuda total ⁽¹⁾			
Metlife (Doña Rosa)	765,264	773,124	780,547
Bancomext (Vermont)	--	-	1,264,804
HSBC (Vermont)	4,184,025	4,198,425	
HSBC (Samara)	2,417,143	2,554,286	2,691,428

Primera Disposición Scotiabank	500,000	-	-
Segunda Disposición Scotiabank	500,000	-	-
Crédito BBVA Bancomer	--	-	2,000,000
HSBC (Tepeji)	--	123,500	
Crédito Actinver	100,000	100,000	100,000
Segundo Crédito Santander	500,000	1,800,000	-
Primer Crédito Banamex	500,000	-	-
Segundo Crédito Banamex	500,000	-	-
Banorte (Apolo II)	-	-	2,548,661
Crédito Sindicado Mitikah	1,320,000	1,320,000	660,000
Crédito Sindicado Titán	9,967,600	9,436,350	
Crédito Sindicado Hércules (PIQ)	504,210	-	-
Crédito Sindicado Hércules (La Presa)	134,456	-	-
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	3,120,900	3,120,900
CBs (FUNO 13 U)	2,812,003	2,724,062	2,650,677
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	7,500,000
CBs (FUNO 16U)	3,024,560	2,929,971	2,851,039
CBs (FUNO 17)	4,799,600	4,799,600	4,799,600
CBs (FUNO 17-2)	8,100,000	8,100,000	8,100,000
CBs (FUNO 18)	5,350,381	5,400,400	5,400,400
Senior Notes	68,577,088	52,843,560	35,381,880
Total	125,177,230	107,724,178	79,849,936
Costos de la transacción	-719,617	-684,767	-486,868
Porción de deuda de corto plazo	-2,803,048	-2,064,512	-2,390,561
Valor razonable de la deuda	1,072,245	19,277	203,042
Deuda neta de largo plazo	122,726,810	104,994,126	77,175,549

Al 31 de diciembre de 2020 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver, Crédito Scotiabank, Segundo Crédito Santander y el Crédito Sindicado Titán que son quirografarios) estaban garantizados con 41 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$31.7 mil millones. Por su parte el Crédito Hipotecario Santander está garantizado con las Propiedades que comprenden el proyecto Mitikah (Cartera Colorado y Cartera Buffalo). Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

La gráfica a continuación muestra la distribución de nuestras fuentes de financiamiento con pasivos:



■ Bancaria Garantizada ■ Bancaria Quirografaria ■ CBs ■ Senior Notes

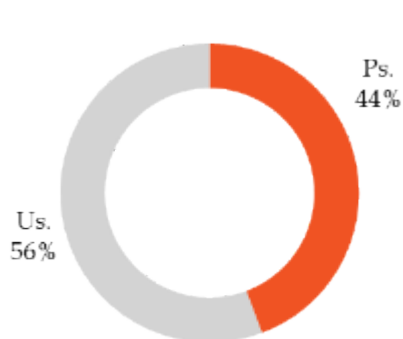
Deuda Quirografaria ⁽¹⁾ = 92.5%.

⁽¹⁾ Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

Las gráficas a continuación muestran el perfil de nuestra deuda al 31 de diciembre de 2020:

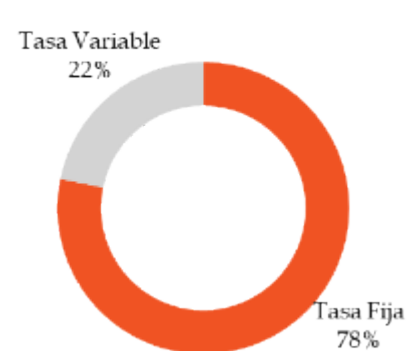
Ps. vs EUA. ⁽¹⁾



Garantizado vs No Garantizado ⁽¹⁾

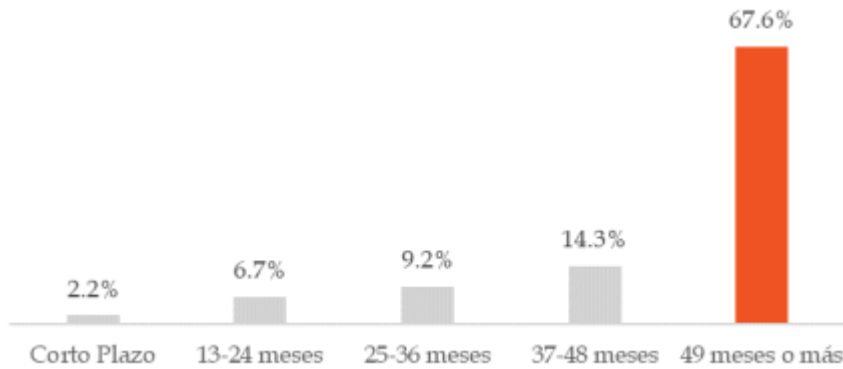


Tasa Fija vs Tasa Variable ⁽¹⁾



(1) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2020



Al 31 de diciembre de 2020, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$6.7 mil millones debido a un mayor saldo en efectivo, en inversiones en valores y en nuestros impuestos por recuperar que nuestra deuda de corto plazo y nuestras cuentas por pagar relacionadas con la adquisición de Activos, proveedores y acreedores diversos.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Valor de Activo Neto

A pesar de que Fibra Uno distribuye la mayoría del flujo de efectivo a sus Tenedores de CBFIs, desde el 2011, ha sido capaz de incrementar de manera significativa el Valor de Activo Neto (NAV por sus siglas en inglés) por CBFI.

La siguiente tabla muestra el NAV por CBFI anual a partir del año 2011:

Cifras en Ps. millones	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Valor del Patrimonio Controlado	8,105.87	24,024.71	58,214.21	105,075.47	113,358.38	120,805.24	146,059.46	153,991.16	162,892.83	168,533.09

CBFIs al final del periodo	422.58	842.28	1,809.01	2,878.39	3,197.58	3,249.31	3,956.78	3,890.11	3,928.19	3,949.44
NAV per CBFi (Ps.)	19.18	28.52	32.18	36.51	35.45	37.74	37.88	40.64	42.49	44.78

Control Interno del fideicomiso:

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

Asamblea de Tenedores de CBFIs

- ? Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación. ¹
- ? Retirar y nombrar al Representante Común CBFi. ²
- ? Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso. ³
- ? Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso. ⁴
- ? Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- ? Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución. ⁵
- ? Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Terminar el contrato de fideicomiso. ⁵
- ? Liquidar nuestros activos. ⁵
- ? Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores. ⁵
- ? Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso. ⁶
- ? Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- ? Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero. ⁷
- ? Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- ? Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso y/o al Asesor. ⁸
- ? Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones. ⁹

- ? Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas.¹⁰
 - ? Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso.¹¹
 - ? Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal
- Comité Técnico¹²
- ? Órgano de administración de nuestro negocio.
 - ? Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso.¹³
 - ? En ciertos casos el nombramiento del Administrador del Fideicomiso (con opinión del Comité de Prácticas).
 - ? Designar al Asesor Fiscal y Contable.
 - ? Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
 - ? Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
 - ? Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
 - ? Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
 - ? Establecer y reformar las políticas de inversión.
 - ? Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
 - ? Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
 - ? Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
 - ? Nombrar al secretario del Comité Técnico.
 - ? Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
 - ? Verificar el cumplimiento del Administrador del Fideicomiso con el Contrato de Administración.
 - ? Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
 - ? Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia.¹⁴
 - ? Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieron eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
 - ? Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas.¹⁵
 - ? Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

De Auditoría¹⁶

- ? Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- ? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- ? Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- ? Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- ? Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- ? Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- ? Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.

? Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.

? Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.

? Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico

De Prácticas ¹⁷

? Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.

? Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.

? Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.

? Evaluar el desempeño de los altos directivos.

? Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.

? Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.

? Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.

? Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

De Nominaciones ¹⁸

? Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.

? Monitorear y revisar cuestiones de independencia.

? Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

OTROS

Administrador del Fideicomiso

? Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

F2 Services, S.C.

? Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

Asesor

? Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.

? Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V.

? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

Hines Interests, S.A. de C.V.

? Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

Fiduciario

? Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.

? Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.

? Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

Fideicomiso de Control

? Nombrar al presidente del Comité Técnico.

? Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

² Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

⁴ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

⁵ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

⁶ Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

⁷ Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

⁸ Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

⁹ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.

¹⁰ Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o

hayán dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

¹¹ Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

¹² Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

¹³ En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

¹⁴ Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

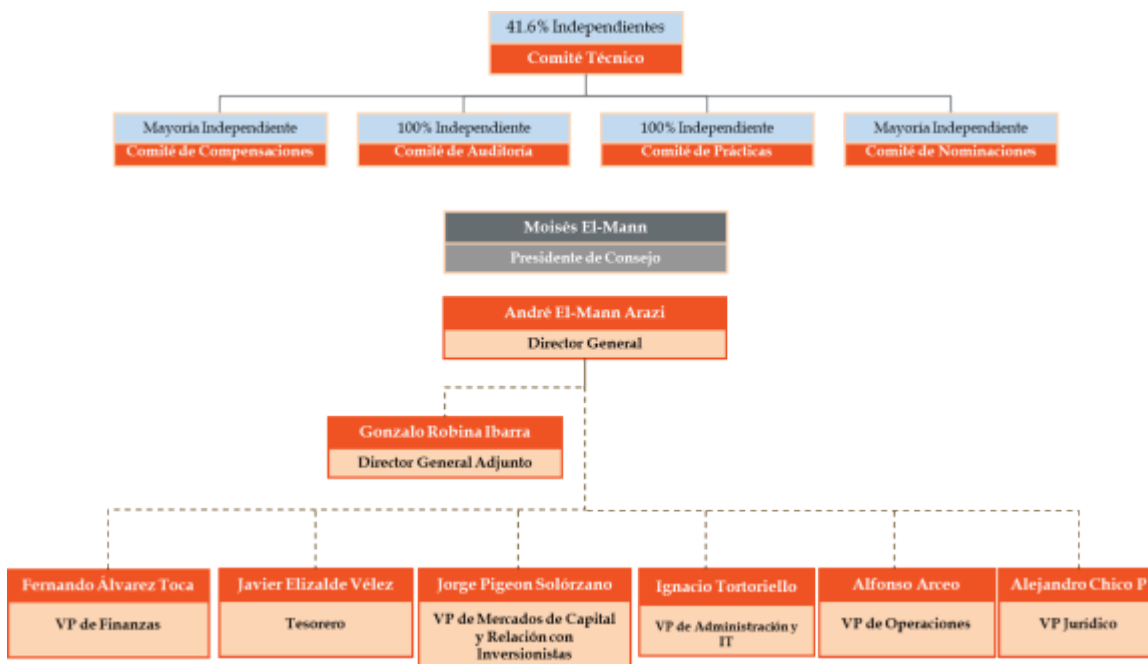
¹⁵ Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

¹⁶ Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

¹⁷ Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

¹⁸ Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

A continuación, se incluye un diagrama que detalla nuestro equipo directivo al 31 de diciembre de 2020:



III) *Derechos de Preferencia con respecto a nuestras Propiedades y Derechos de Reversión con respecto a los Bienes Inmuebles aportados a nuestro Fideicomiso*

De conformidad con nuestro Fideicomiso y los Convenios de Adhesión relativos a nuestra Cartera de Aportación, los Fideicomitentes Adherentes Relevantes han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para comprar cualquier oportunidad de inversión inmobiliaria futura que se les presente, siempre que cumpla con los Criterios de Elegibilidad; hasta el grado de que dicha oportunidad fuere conveniente para nosotros. De conformidad con nuestro Fideicomiso, mientras el Fideicomiso de Control sea titular de cuando menos el 15% (quince por ciento) de la totalidad de los CBFIs en circulación, dichos Fideicomitentes Adherentes Relevantes deberán notificar a nuestro Comité Técnico, cualquier intención que tengan para adquirir inmuebles que sustancialmente cumplan con los Criterios de Elegibilidad, dentro de los 10 (diez) Días siguientes a la fecha en que determinen dicha intención, proporcionando la información que hubieren tenido a su disposición para dichos efectos, el análisis respectivo de los elementos considerados en su valoración, el precio y demás condiciones de la operación pretendida.

Las obligaciones a cargo de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes a que se refiere el párrafo anterior se establecen de manera expresa en los correspondientes Convenios de Adhesión celebrados con dichas personas.

El Comité Técnico, deberá decidir en un plazo no mayor de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a la fecha en que reciba la notificación respectiva, si adquiere los inmuebles en los términos indicados por el Fideicomitente Adherente Relevante de que se trate, o si declina la inversión. En caso de que decidamos ejercer nuestro derecho de preferencia, dicha adquisición estará sujeta al voto favorable de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico, así como el voto favorable de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Si el Comité Técnico no da respuesta a la notificación del Fideicomitente Adherente Relevante dentro del plazo citado, se entenderá que no existe interés de adquisición, quedando el Fideicomitente Adherente Relevante en libertad de adquirir los Bienes Inmuebles respectivos.

Adicionalmente, de conformidad con los Convenios de Adhesión, la Familia El-Mann y la Familia Attié han acordado otorgarnos el derecho de preferencia para adquirir cualquier propiedad industrial, comercial o de uso para oficinas de la que al 10 de enero de 2011 hayan sido propietarios mayoritariamente ya sea individual o conjuntamente, siempre y cuando, dichas propiedades cumplan con la mayoría de los Criterios de Elegibilidad. El proceso para ejercer este derecho de preferencia con respecto a dichas propiedades es el mismo que para ejercer el derecho de preferencia respecto a futuras inversiones en bienes inmuebles originadas por los Fideicomitentes Adherentes Relevantes.

Derecho de Reversión

De conformidad con nuestro Fideicomiso, para el ejercicio del Derecho de Reversión sobre nuestros Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, se procederá conforme a lo siguiente:

- i. Una vez que se haya tomado la decisión de enajenar el Bien Inmueble de que se trate conforme al Fideicomiso, nuestro Comité Técnico con el voto favorable de la mayoría de sus miembros y de la mayoría de los Miembros Independientes, determinará el precio y condiciones de la reversión, para lo

cual requerirá de la opinión del Comité de Prácticas. El precio y condiciones de reversión deberán ser notificados a nosotros y al o a los Fideicomitentes Adherentes de que se trate.

- ii. Los Fideicomitentes Adherentes de que se trate contarán con un plazo de 15 (quince) Días Hábiles siguientes a la notificación a que se refiere el inciso i. anterior para manifestar su voluntad de ejercer o no el Derecho de Reversión a que se refiere la presente sección, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico.
- iii. En caso de no existir manifestación por parte de los Fideicomitentes Adherentes dentro del plazo de 15 (quince) Días Hábiles, se entenderá que no desean ejercer el Derecho de Reversión por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Derecho de Preferencia

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes tendrán en todo momento el derecho preferente para adquirir los Bienes Inmuebles que sean enajenados por nosotros sin perjuicio del derecho de tanto que pudieran tener los Arrendatarios en términos de sus respectivos Contratos de Arrendamiento; en el entendido de que en el caso de los Bienes Inmuebles que hayan sido aportados al Patrimonio del Fideicomiso, este derecho estará subordinado al Derecho de Reversión. El precio y condiciones de venta deberán ser notificados por nuestro Comité Técnico a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y a nosotros, previo acuerdo de dicho comité en el que adicionalmente se cuente con el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes. Dicho derecho estará vigente siempre y cuando el Fideicomiso de Control tenga bajo su control al menos el 15% de los CBFIs en circulación.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes contarán con un plazo de 10 (diez) Días Hábiles siguientes a las notificaciones a que se refiere el párrafo anterior según corresponda, para manifestar su intención de ejercer el derecho de preferencia a que se refiere el párrafo anterior, debiendo procederse conforme a las condiciones establecidas por nuestro Comité Técnico. En caso de no existir manifestación por parte de las personas mencionadas, se entenderá que no desean adquirir los Bienes Inmuebles de que se trate por lo que procederemos conforme nos instruya nuestro Comité Técnico.

Los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, para efectos del derecho de preferencia a que se refieren los párrafos anteriores, deberán actuar conjuntamente y exclusivamente a través de un representante único con poderes suficientes al efecto.

Algunos de nuestros inquilinos, por contrato o por disposición de ley, tienen el derecho del tanto para adquirir la propiedad del inmueble que le tenemos rentado, en caso de que decidamos vender dicha propiedad. Dicho derecho sería prioritario frente al derecho de preferencia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes y también podría ser prioritario al Derecho de Reversión de los Fideicomitentes Adherentes.

IV) El Fideicomiso de Control

Conforme al Fideicomiso de Control son fines del mismo (i) el que los Fideicomitentes Adherentes originales transmitan y el fiduciario del mismo adquiera, la propiedad y titularidad de los CBFIs emitidos en

términos del Fideicomiso y de conformidad con los respectivos convenios por los cuales se adhieran al Fideicomiso; (ii) el fiduciario del Fideicomiso de Control, maneje y administre la cuenta de intermediación bursátil conforme a las instrucciones que reciba del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control; (iii) el fiduciario ejerza los derechos económicos y corporativos que le correspondan como tenedor de los CBFIs, de conformidad con las instrucciones del comité técnico respectivo; y (iv) en su caso y en los términos de ese contrato, el fiduciario revierta a los Fideicomitentes Adherentes originales la propiedad y titularidad de los CBFIs que a cada uno de ellos corresponda, mediante depósito en la cuenta bursátil individual del Fideicomitente Adherente.

El Fiduciario no ejecutará instrucción alguna del comité técnico de dicho Fideicomiso de Control que contravenga lo dispuesto en el párrafo anterior.

V) El Contrato de Administración relacionado a Mitikah

Con fecha 24 de junio de 2015, nuestra subsidiaria F1 Administración, S.C. celebró con el fideicomiso emisor de valores a través del cual se está desarrollando Mitikah, un contrato de prestación de servicios de administración, en virtud del cual, dicha subsidiaria tiene derecho a recibir (i) una comisión anual por administración de dicho fideicomiso, (ii) una comisión por arrendamiento, (iii) una comisión por desarrollo, y (iv) una comisión por administración de activos. Para mayor información respecto a estas comisiones, favor de consultar la información pública relacionada con el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, en la página de Internet de la CNBV o de la BMV.

[e\) Administradores](#)

[f\) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro\(s\) tercero\(s\) que reciba\(n\) pago por parte del Fideicomiso](#)

[g\) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés](#)

i) Conflictos de Interés

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia

similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

ii) Política de conflictos de interés

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

Estimaciones, provisiones o reservas contables críticas del fideicomiso:

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Valor Razonable de las Propiedades de Inversión.

Las propiedades de inversión son aquellas que se mantienen para obtener Rentas y/o plusvalía (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se valúan inicialmente al costo de adquisición, incluyendo los costos incurridos en la transacción. Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable. Las ganancias o pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable de las propiedades de inversión se incluyen en resultados en el periodo en que se originan.

La administración de Fibra Uno se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los supuestos significativos del modelo de valuación por flujos descontados son:

- a. CAP - Es una tasa de rentabilidad de una propiedad de inversión en bienes raíces con base en el ingreso esperado que la propiedad va a generar. La tasa de capitalización ha sido utilizada para estimar el rendimiento potencial de un inversionista sobre su inversión; se obtiene dividiendo los ingresos que potencialmente generarían las propiedades después de costos fijos y costos variables ante el valor total de la propiedad. Las tasas de capitalización utilizadas por externos independientes para valuar las propiedades antes mencionadas van de 8.25% en uso comercial, de 7.75% en propiedades industriales y de 8.0% en oficinas.

El CAP se determina por propiedad considerando la situación geográfica, porcentaje de ocupación y/o desocupación, plazo remanente de contratos, uso y género del inmueble, calidad de los inquilinos, mercado abierto y competitivo en inmuebles similares en uso y género, ingresos en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación, periodos o tiempos de inversión.

- b. Valor por metro cuadrado en rentas promedio (GLA) - Se obtiene a partir del uso y clasificación constructiva del Inmueble; tomando en consideración el área útil y rentable del mismo. Un incremento en el valor por metro cuadrado para renta promedio resultaría en un incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. La tasa de descuento - Esta es obtenida de considerar la ubicación geográfica, ocupación y porcentaje de disponibilidad, término de arrendamiento restante, uso y tipo de inmueble, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingreso en Dólares o Pesos (ambos casos), riesgo país, inflación y periodos o términos de Rentas. Un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra Uno, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados bajo el encabezado “Ajustes al valor razonable de las propiedades de inversión”.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Cuentas de cobro dudoso

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente para todos los activos financieros, excepto para las cuentas por cobrar a clientes, donde el valor en libros se reduce a través de una cuenta de estimación para cuentas de cobro dudoso. Cuando se considera que una cuenta por cobrar es incobrable, se elimina contra la estimación. La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en un crédito contra la estimación. Los cambios en el valor en libros de la cuenta de la estimación se reconocen en los resultados.

Fibra Uno estima una provisión para cuentas de cobro dudoso para los montos por cobrar no recuperables. La estimación consiste en aplicar un porcentaje para aquellas cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad, y otro para aquellas con una antigüedad menor; dichos porcentajes calculados acorde a la norma IFRS 9.

Los supuestos relativos a las estimaciones para cuentas de cobro dudoso incluyen la obtención entre otros, de las Rentas contractuales por cobrar, la antigüedad de los saldos por cobrar a clientes, confirmaciones de cuentas por cobrar a clientes en procesos judiciales o extrajudiciales, tendencias y comportamiento de las cuentas por cobrar a clientes, riesgo crediticio del cliente, reputación del cliente, efectos macroeconómicos, entre otros. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Nombre de la estimación, provisión o reserva: Incentivo de Largo Plazo

En la Asamblea Anual de Tenedores de fecha 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año. Fibra Uno registra como gasto sobre la base en línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente, serán entregados. Al final del año Fibra Uno revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Tratándose de periodos intermedios, Fibra Uno registra el costo de dicho programa como gasto estimando el grado de cumplimiento al término del periodo. Para el cálculo de dicha estimación se utiliza el crecimiento del FFO por CBFi, el crecimiento de los dividendos por CBFi, el desempeño del CBFi de Fibra Uno respecto al IPC y la inflación esperada.

Si hay algún cambio en estos supuestos, el valor de la estimación puede cambiar sustancialmente.

Al final del periodo la estimación se ajusta y se registra al costo del CBFi de cierre de año por el número de CBFIS que serán entregados a los beneficiarios del plan.

[428000-NBIS3] Información financiera de la administración interna

Información financiera seleccionada de la administración interna:

La principal actividad del Administrador del Fideicomiso es llevar a cabo la administración del Patrimonio del Fideicomiso y la prestación de toda clase de servicios materiales y de personal para la administración, coordinación, supervisión, mantenimiento, gestión y supervisión de la cobranza de Contratos de Arrendamiento y cualquier otro para nuestros inmuebles.

Los estados financieros consolidados condensados incluyen los del Administrador del Fideicomiso y su subsidiaria Operadora CVC, A.C., sobre la cual tiene control. Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A continuación, se presentan los estados consolidados condensados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018 y 2017; y los estados condensados de resultados por el periodo del 1° de enero al 31 de enero de 2020, 2019, 2018 y 2017 de del Administrador del Fideicomiso y Operadora CVC, A.C.:

F1 Management, S. C. y Subsidiaria				
Estados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016				
(en miles de pesos)				
Activos	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Efectivo, efectivo restringido e inversiones en valores	\$ 171,194	\$ 189,791	\$ 164,774	\$ 144,482
Cuentas por cobrar	232,552	179,976	92,259	82,234
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	154,120	170,393	106,996	13,495
Total del activo circulante	557,866	540,160	364,029	240,211
Otros activos, Neto	60,640	63,356	40,795	35,542
Total del activo	\$ 618,506	\$ 603,516	\$ 404,824	\$ 275,753
Pasivos y Capital				
Cuentas por pagar y gastos acumulados	\$ 268,413	\$ 221,010	\$ 163,005	\$ 172,434
Cuentas por pagar a partes relacionadas	40,279	52,852	11,959	26,516
Total del pasivo corto plazo	308,692	273,862	174,964	198,950
Depósitos de los arrendatarios	21,913	21,731	21,757	21,691
Total del pasivo	330,605	295,593	196,721	220,641
Capital contable:				
Capital Social	1	1	1	1
Resultados acumulados	287,900	307,922	208,102	55,112
Total de capital contable	287,901	307,923	208,103	55,112
Total del pasivo y capital contable	\$ 618,506	\$ 603,516	\$ 404,824	\$ 275,753

F1 Management, S. C. y Subsidiaria
Estados consolidados de resultados por el período del 1 enero al 31 de diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017 y 2016
(en miles de pesos)

	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2018	31/12/2017
Ingresos por administración	\$ 93,191	\$ 143,435	\$ 126,326	\$ 268,991
Ingresos por mantenimiento	<u>2,226,334</u>	<u>2,221,020</u>	<u>1,824,189</u>	<u>1,180,824</u>
	2,319,525	2,364,455	1,950,515	1,449,815
Gastos	<u>(2,326,137)</u>	<u>(2,208,395)</u>	<u>(1,812,204)</u>	<u>(1,440,688)</u>
Utilidad antes de gastos e ingresos por interés	<u>(6,612)</u>	<u>156,060</u>	<u>138,311</u>	<u>9,127</u>
Ingresos por intereses	9,841	13,198	14,205	7,514
Utilidad (pérdida) cambiaria - Neta	<u>549</u>	<u>2</u>	<u>475</u>	<u>(81)</u>
Utilidad antes de impuestos	3,778	169,260	152,991	16,560
Impuestos	(23,800)	(69,440)	0	0
Utilidad (pérdida) neta	<u>\$ (20,022)</u>	<u>\$ 99,820</u>	<u>\$ 152,991</u>	<u>\$ 16,560</u>

El Administrador del Fideicomiso es el encargado de administrar nuestras Propiedades y por tal razón, al existir incrementos materiales en las adquisiciones de nuestras propiedades de inversión, el negocio del Administrador del Fideicomiso crece y por ende sus ingresos y gastos crecen de tal forma que no pueden ser comparables en los periodos de la información financiera seleccionada incluida en el presente documento.

Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de operación de la Administración Interna:

Resultados de la operación

La reducción en los ingresos de operación del Administrador del Fideicomiso en el periodo 2019-2020 se debe principalmente al efecto negativo que tuvo la pandemia COVID-19 en la generación de ingresos.

(ii) Situación financiera, liquidez y recursos de capital

Como se mencionó en el apartado de información financiera seleccionada, el crecimiento en los ingresos y gastos del Administrador del Fideicomiso año tras año es paralelo al crecimiento de nuestras adquisiciones, la cual de tener 279 Propiedades al cierre de 2012 pasó a tener 646 Operaciones al cierre de 2020.

Cada vez que incorporamos una nueva cartera a nuestras propiedades de inversión, los flujos de efectivo, las cuentas por cobrar principalmente con nosotros, el IVA acreditable, pagos anticipados y cuentas por pagar a

proveedores y partes relacionadas que brindan servicios de mantenimiento al Administrador del Fideicomiso incrementarán.

Resultados de la operación de la administración interna:

La reducción en los ingresos de operación del Administrador del Fideicomiso en el periodo 2019-2020 se debe principalmente al efecto negativo que tuvo la pandemia COVID-19 en la generación de ingresos.

Situación financiera, liquidez y recursos de capital de la administración interna:

Nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo consisten principalmente de fondos para cubrir gastos operativos y otros gastos directamente relacionados con nuestras propiedades, entre ellos:

- Honorarios pagaderos bajo el los Contratos de Servicios de Representación, los Contratos de Administración;
- Amortizaciones de capital sobre deuda;
- Gastos de interés sobre deuda;
- Gastos de capital anticipados y no anticipados, mejoras del arrendamiento y comisiones de arrendamiento; y
- Futuras Distribuciones de Efectivo esperadas a ser pagadas a los Tenedores de CBFIs.

Derivado de nuestra naturaleza como una FIBRA y el régimen fiscal que nos aplica, no contamos con fuentes internas de liquidez ya que al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar

invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, y el restante 30% en inversiones específicas conforme a dicho régimen.

En relación con alguna fuente de recursos importantes que aún no hayamos utilizado, contamos con una línea de crédito revolvente comprometida con vigencia de cinco años y sin garantías la cual no ha sido ejercida. Banco Santander (México), S.A., actúa como agente administrador y BBVA Bancomer, S.A., HSBC México S.A., Bank of America, Credit Suisse AG, Goldman Sachs Bank USA, Itaú Unibanco S.A., como bancos sindicados. La línea de crédito es hasta por Ps. \$7.0 mil millones y EUA \$410 millones, con una tasa de interés pactada de TIE para el monto en Pesos más un margen de entre 125 y 150 puntos base y de LIBOR para el monto en Dólares más un margen entre 125 y 150 puntos base. Finalmente, no contamos con ninguna restricción acordada con alguna de nuestras subsidiarias para la transferencia de recursos al Fideicomiso.

Tenemos la intención de satisfacer nuestros requerimientos de liquidez a corto plazo a través del efectivo generado por nuestras operaciones. Consideramos que nuestros ingresos por Rentas, neto de gastos operativos, en general, generarán los flujos de efectivo para cubrir nuestras obligaciones de servicio de deuda, gastos tales como generales y administrativos, y financiar las Distribuciones de Efectivo.

Nuestra tesorería se mantiene en dos monedas, Pesos y Dólares. La cobranza de los inmuebles se realiza en varias cuentas a nombre del Fideicomiso y los fondos se barren diariamente a una cuenta concentradora. Una vez concentrados, se invierten los recursos en papel gubernamental, aproximadamente a las 14:00 hrs. La cobranza posterior a dicho horario, se mantiene en las cuentas de cheques del Fideicomiso hasta el Día Hábil siguiente. Por su parte, los Dólares se mantienen en cuentas de cheques del Fideicomiso.

Nuestros requerimientos de liquidez a largo plazo consisten principalmente de fondos para pagar adquisiciones de propiedades y cualquier IVA asociado con ellas, los proyectos de construcción o remodelación, renovación, ampliaciones y otros gastos de capital no recurrentes que tienen que hacerse periódicamente. Tenemos la intención de satisfacer nuestras necesidades de liquidez a largo plazo a través de diversas fuentes de capital, incluyendo capital de trabajo existente, el dinero en efectivo proveniente de las operaciones y financiamiento con pasivos y emisión de CBFIs.

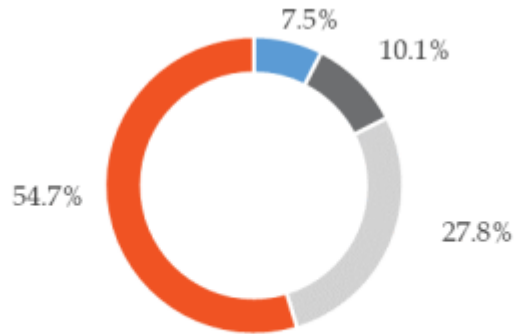
Nuestras fuentes de financiamiento con pasivos provienen: (i) de líneas de crédito con instituciones financieras, y (ii) de emisiones realizadas en el mercado público. La siguiente tabla muestra los detalles de nuestra deuda vigente al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente:

(en miles de Pesos)	Al 31 de diciembre de 2020	Al 31 de diciembre de 2019	Al 31 de diciembre de 2018
Deuda total ^(b)			
Metlife (Doña Rosa)	765,264	773,124	780,547
Bancomext (Vermont)	--	-	1,264,804
HSBC (Vermont)	4,184,025	4,198,425	

HSBC (Samara)	2,417,143	2,554,286	2,691,428
Primera Disposición Scotiabank	500,000	-	-
Segunda Disposición Scotiabank	500,000	-	-
Crédito BBVA Bancomer	--	-	2,000,000
HSBC (Tepeji)	--	123,500	
Crédito Actinver	100,000	100,000	100,000
Segundo Crédito Santander	500,000	1,800,000	-
Primer Crédito Banamex	500,000	-	-
Segundo Crédito Banamex	500,000	-	-
Banorte (Apolo II)	-	-	2,548,661
Crédito Sindicado Mitikah	1,320,000	1,320,000	660,000
Crédito Sindicado Titán	9,967,600	9,436,350	
Crédito Sindicado Hércules (PIQ)	504,210	-	-
Crédito Sindicado Hércules (La Presa)	134,456	-	-
CBs (FUNO 13-2)	3,120,900	3,120,900	3,120,900
CBs (FUNO 13 U)	2,812,003	2,724,062	2,650,677
CBs (FUNO 15)	7,500,000	7,500,000	7,500,000
CBs (FUNO 16U)	3,024,560	2,929,971	2,851,039
CBs (FUNO 17)	4,799,600	4,799,600	4,799,600
CBs (FUNO 17-2)	8,100,000	8,100,000	8,100,000
CBs (FUNO 18)	5,350,381	5,400,400	5,400,400
Senior Notes	68,577,088	52,843,560	35,381,880
Total	125,177,230	107,724,178	79,849,936
Costos de la transacción	-719,617	-684,767	-486,868
Porción de deuda de corto plazo	-2,803,048	-2,064,512	-2,390,561
Valor razonable de la deuda	1,072,245	19,277	203,042
Deuda neta de largo plazo	122,726,810	104,994,126	77,175,549

^oAl 31 de diciembre de 2020 todos los créditos bancarios (a excepción del Crédito Actinver, Crédito Scotiabank, Segundo Crédito Santander y el Crédito Sindicado Titán que son quirografarios) estaban garantizados con 41 Propiedades, valuadas en aproximadamente Ps. \$31.7 mil millones. Por su parte el Crédito Hipotecario Santander está garantizado con las Propiedades que comprenden el proyecto Mitikah (Cartera Colorado y Cartera Buffalo). Los Certificados de Deuda y los Senior Notes son quirografarios.

La gráfica a continuación muestra la distribución de nuestras fuentes de financiamiento con pasivos:



■ Bancaria Garantizada ■ Bancaria Quirografaria ■ CBs ■ Senior Notes

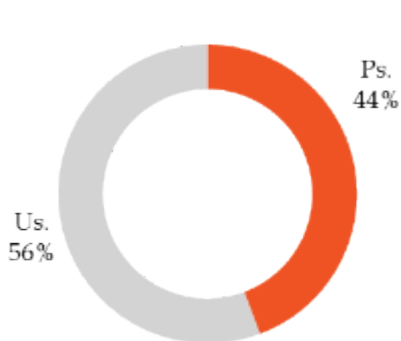
Deuda Quirografaria ⁽¹⁾ = 92.5%.

⁽¹⁾ Incluye los Senior Notes, los CBs y la deuda bancaria quirografaria.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

Las gráficas a continuación muestran el perfil de nuestra deuda al 31 de diciembre de 2020:

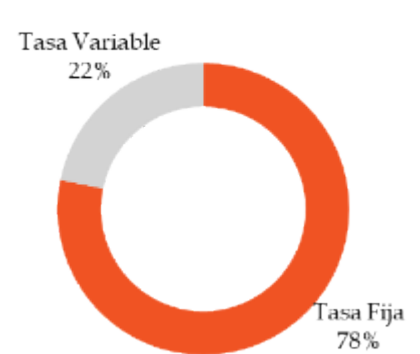
Ps. vs EUA. ⁽¹⁾



Garantizado vs No Garantizado ⁽¹⁾

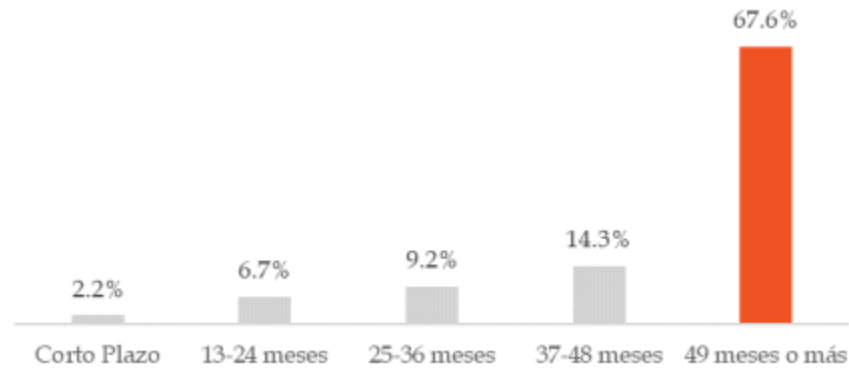


Tasa Fija vs Tasa Variable ⁽¹⁾



⁽¹⁾Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

Vencimientos de la deuda al 31 de diciembre de 2020



Al 31 de diciembre de 2020, se contaba con un capital de trabajo positivo de Ps. \$6.7 mil millones debido a un mayor saldo en efectivo, en inversiones en valores y en nuestros impuestos por recuperar que nuestra deuda de corto plazo y nuestras cuentas por pagar relacionadas con la adquisición de Activos, proveedores y acreedores diversos.

Nuestras Propiedades requerirán gastos periódicos de capital y renovación para mantenerse competitivos por los montos que sean requeridos, de tiempo en tiempo, para mantener la calidad de las Propiedades en nuestra Cartera. Adicionalmente incurriremos en costos de desarrollo relativos a la construcción y desarrollo de nuestra Cartera en Desarrollo. Adicionalmente, la adquisición, reconstrucción, remodelación o expansión de las Propiedades requerirán inversiones importantes de capital. Podríamos no estar en condiciones de fondear dichas necesidades de capital, solamente con el efectivo generado por la operación, en virtud de que debemos distribuir el 95% del Resultado Fiscal anualmente para mantener nuestros beneficios fiscales como FIBRA. Por consiguiente, nuestra capacidad de fondear los gastos de capital, adquisiciones, remodelaciones, reconstrucciones o expansiones de Propiedades con utilidades retenidas es bastante limitada. Consecuentemente, esperamos confiar de manera importante en la disponibilidad de deuda o capital para estos propósitos. Si no somos capaces de obtener el capital necesario bajo términos favorables, o no conseguirlos, nuestra condición financiera, liquidez, resultados de operación y prospectos pueden verse afectados de manera significativa.

Valor de Activo Neto

A pesar de que Fibra Uno distribuye la mayoría del flujo de efectivo a sus Tenedores de CBFIs, desde el 2011, ha sido capaz de incrementar de manera significativa el Valor de Activo Neto (NAV por sus siglas en inglés) por CBFI.

La siguiente tabla muestra el NAV por CBFI anual a partir del año 2011:

Cifras en Ps. millones	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
------------------------------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Valor del Patrimonio Controlado	8,105.87	24,024.71	58,214.21	105,075.47	113,358.38	120,805.24	146,059.46	153,991.16	162,892.83	168,533.09
CBFIs al final del periodo	422.58	842.28	1,809.01	2,878.39	3,197.58	3,249.31	3,956.78	3,890.11	3,928.19	3,949.44
NAV per CBFi (Ps.)	19.18	28.52	32.18	36.51	35.45	37.74	37.88	40.64	42.49	44.78

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común**



Cristina Reyes Medina
Delegada Fiduciaria



Rodolfo Isaías Osuna Escobedo
Delegado Fiduciario

Reporte Anual FUNO 11 F/1401 al 31 de diciembre 2020.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuible a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EMISOR

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria como fiduciario del fideicomiso número F/1401
FUNO 11

Nydia Fabiola Bran Sosa
Delegado Fiduciario

Óscar Mejía Reyes
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Reporte Anual 2020

André El-Mann Arazi
Director General
F1 Management, S.C.

Fernando Álvarez Toca
Vicepresidente de Finanzas
F1 Management, S.C.

Alejandro Chico Pizarro
Vicepresidente Jurídico
F1 Management, S.C.

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora")** al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 9 de marzo de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited



C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu
Limited

* * * * *



[432000-NBIS3] Anexos

Estados Financieros (Dictaminados):



Información adicional:



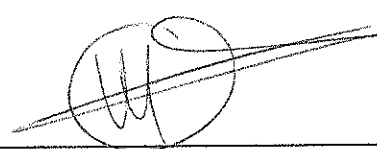
Nombre y cargo de personas responsables (PDF)

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada en su carácter de representante común, revisó la información financiera relativa al patrimonio del fideicomiso, así como la relacionada con los valores emitidos, los contratos aplicables y los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitados, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender, refleja razonablemente su situación

**CIBanco, S.A., Institución de Banca Múltiple
Representante Común**



Cristina Reyes Medina
Delegada Fiduciaria



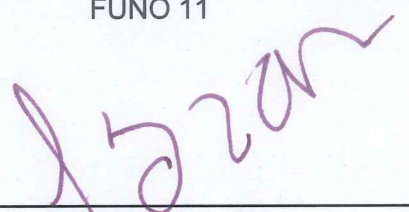
Rodolfo Isaías Osuna Escobedo
Delegado Fiduciario

Reporte Anual FUNO 11 F/1401 al 31 de diciembre 2020.

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad, que su representada, en su carácter de Fiduciario, preparó la información financiera relativa al patrimonio del Fideicomiso así como la información relacionada con los valores emitidos y los contratos aplicables, contenida en el presente reporte anual, la cual, a su leal saber y entender refleja razonablemente su situación y que se cercioró de que en el periodo reportado no existieran diferencias relevantes entre los ingresos del fideicomiso atribuible a los bienes, derechos o valores fideicomitados y la información que recibió del administrador u operador relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de dichos bienes derechos o valores. Asimismo, manifiesta que no tiene conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

EMISOR

Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, División
Fiduciaria como fiduciario del fideicomiso número F/1401
FUNO 11



Nydia Fabiola Bran Sosa
Delegado Fiduciario




Óscar Mejía Reyes
Delegado Fiduciario

Los suscritos manifestamos bajo protesta de decir verdad que, en el ámbito de nuestras respectivas funciones, preparamos la información relativa a los ingresos, rendimientos o cualesquiera otras cantidades provenientes de los bienes, derechos o valores fideicomitidos contenida en el presente reporte anual, 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 reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

Reporte Anual 2020



André El-Mann Arazi
Director General
F1 Management, S.C.



Fernando Álvarez Toca
Vicepresidente de Finanzas
F1 Management, S.C.



Alejandro Chico Pizarro
Vicepresidente Jurídico
F1 Management, S.C.

Los suscritos manifestamos, bajo protesta de decir verdad, que los estados financieros consolidados de **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora")** al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y por los años que terminaron en esas fechas, contenidos en el presente reporte anual, fueron dictaminados con fecha 9 de marzo de 2021, de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría.

Asimismo, manifestamos que hemos leído el presente reporte anual y, basados en su lectura y dentro del alcance del trabajo de auditoría realizado, no tenemos conocimiento de errores relevantes o inconsistencias en la información que se incluye y cuya fuente provenga de los estados financieros dictaminados, señalados en el párrafo anterior, ni de información que haya sido omitida o falseada en este reporte anual, o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los inversionistas.

No obstante, los suscritos no fuimos contratados para realizar, y no realizamos, procedimientos adicionales con el objeto de expresar una opinión respecto de la otra información contenida en el reporte anual que no provenga de los estados financieros dictaminados.

Atentamente



C.P.C. Erik Padilla Curiel
Representante Legal
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited



C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
Auditor Externo
Socio de Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C.
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

* * * * *



Estados Financieros (Dictaminados)

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, e Informe de los auditores independientes del 9 de marzo de 2021



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2020, 2019 y 2018

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	8
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	10
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	12
Estados consolidados de flujos de efectivo	13
Notas a los estados financieros consolidados	15



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Fibra UNO

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1d de los estados financieros consolidados adjuntos, en la que se menciona que con motivo de la pandemia de Coronavirus (COVID-19), la Administración de Fibra UNO ha evaluado los efectos de esta condición en su información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2020. Los principales impactos se han reflejado en una disminución de ingresos por descuentos otorgados a algunos inquilinos, en el incremento de la estimación de cuentas de cobro dudoso, en la redefinición de las principales hipótesis y variables para identificar indicios de deterioro y determinar los valores de las propiedades de inversión y de la inversión en asociadas y en las proyecciones financieras de Fibra UNO para evaluar el precepto de negocio en marcha. Como resultado de esta evaluación, los supuestos considerados por la Administración de Fibra UNO en las proyecciones financieras de su modelo financiero al 31 de diciembre de 2020, no vislumbran una incertidumbre material que les impida continuar como negocio en marcha por los próximos doce meses. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.



Cuestiones Claves de Auditoría

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020 y que fueron seleccionadas de aquellas comunicadas a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

i. *Reconocimiento de Ingresos por Arrendamiento, ver Notas 4p y 18*

Fibra UNO tiene un número importante de arrendatarios cuyas condiciones comerciales son variables y peculiares a cada uno de ellos, tales como: inicio de arrendamiento, plazo, moneda de pago, rentas variables, rentas cobradas por anticipado, periodos de gracia, etc. Pudiera existir el riesgo de que el reconocimiento de ingresos por arrendamiento no se apegue a las condiciones comerciales de los contratos y de que el ingreso no sea reconocido de manera apropiada, considerando la transferencia del control a los arrendatarios.

Fibra UNO mantiene una base de datos de sus contratos de rentas (Rent Roll) cuyo soporte son los contratos con cada uno de los arrendatarios, con las variables de importancia. Esta base de datos es la que se utiliza para el registro de los ingresos y, en consecuencia, realizar la facturación de manera mensual. Posteriormente, la Administración realiza un análisis de los conceptos facturados para determinar el correcto registro del ingreso devengado en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Asimismo, como resultado de la pandemia COVID-19, Fibra UNO otorgó descuentos a algunos de sus inquilinos, sujetos a condiciones de cumplimiento de plazos y pagos puntuales. La Administración de Fibra UNO considera que estos descuentos se encontraban contemplados en los clausulados de sus contratos vigentes como causas de eventos fortuitos y que no se hicieron al amparo de renegociaciones de los contratos actuales. Por esa razón, dichos descuentos se registraron directamente en el estado de resultados consolidado del 2020 bajo el rubro de "Descuentos COVID-19", sin que los mismos se hubiesen diferido en el plazo remanente de los contratos en vigor.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) La revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento en el que se ha transferido el control a los arrendatarios dependiendo de dichas condiciones (firma del contrato, posesión del inmueble, etc.); 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Realizamos pruebas de integridad y exactitud sobre la información contenida en el Rent Roll, para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) Verificamos la interfaz de la información que viaja del Rent Roll a contabilidad, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas a los ingresos; 5) De los contratos con arrendatarios seleccionados, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que el ingreso y en consecuencia la facturación se hubiesen registrado y elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubiera transferido el control y se hubiesen satisfecho las obligaciones de desempeño; 6) Indagamos y corroboramos con la Administración el tipo de términos mercantiles que se tienen celebrados con los arrendatarios con la finalidad de determinar el momento en el cual ha sido transferido el control; 7) Verificamos el control y monto de los descuentos otorgados a los inquilinos como "Descuentos COVID-19" y los comparamos con los registros contables; 8) Validamos aleatoriamente que los nuevos contratos firmados del 2020, no estuviesen condicionados o interrelacionados con el monto de los descuentos negociados y; 9) realizamos pruebas selectivas para determinar que se hubiesen emitido las notas de crédito correspondientes o se hubieran registrado las estimaciones correspondientes cuando éstas no se hubiesen emitido aún.



Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos relevantes que resultaran en ajustes a los ingresos por arrendamiento en los estados financieros consolidados adjuntos.

ii. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4g y 8s*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual en un entorno de pandemia de COVID-19, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, para todos sus portafolios de propiedades de inversión, son CBRE México, Newmark Knight Frank, Colliers International Valuation & Advisory Services y Avison Young México. Estas firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario mexicano. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra UNO, no fuesen las adecuadas.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valuadoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones. Con base en nuestro trabajo realizado, estamos satisfechos de la independencia y competencia de las firmas valuadoras en la realización de sus procedimientos y del alcance de su trabajo.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión. Con base en una muestra, observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión seleccionada se realizó de conformidad con la IAS 40 "Propiedades de Inversión" y NIIF 13 "Valor Razonable". Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO. A su vez, dicha información fue validada, verificando que los contratos de arrendamiento estuvieran debidamente firmados y aprobados que los ingresos estuvieran reconocidos y existieran las facturas correspondientes.



- d) Para las propiedades de inversión que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados al cierre del año incluidos en el informe de avance de obra contra lo confirmado por el valuador y verificamos que los costos incurridos fuesen similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra, obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la valuación de las propiedades de inversión, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

- iii. *Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, ver Notas 1 y 17*

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para 2020, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% de su patrimonio de Fibra esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente invertido en inversiones a la vista, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de lo previsto en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución de al menos 95% de su resultado fiscal neto, y el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2020.

No encontramos incumplimientos de Fibra UNO a estos requisitos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

- iv. *Determinación de la estimación de cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2020 ver Notas 1d, 7 y 11*

Derivado de la pandemia de COVID-19, han existido impactos importantes en las condiciones económicas de diversos inquilinos de Fibra UNO, siendo los sectores de comercio no esencial y oficinas de empresas medianas y pequeñas, los más afectados. En adición a los descuentos por COVID-19 otorgados, Fibra UNO revisó su procedimiento de análisis y cálculo para evaluar y determinar el importe de la estimación de cuentas de cobro dudoso considerando las variables económicas actuales y esperadas; por lo tanto, la evaluación de su suficiencia fue significativa para nuestra auditoría. Fibra UNO reevaluó los conceptos de probabilidad de incumplimiento, pérdida esperada y porcentaje de recuperación al 31 de diciembre de 2020 para determinar el monto de cuentas por cobrar que pudiesen ser no recuperables. El importe reconocido como estimación de cuentas de cobro dudoso es la mejor estimación sobre aquellos inquilinos que no pudiesen cumplir con sus obligaciones contractuales de pago.



Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron los siguientes procedimientos, entre otros:

- Revisión del diseño e implementación de los controles internos de Fibra UNO relacionados con la información con la que se alimenta al modelo matemático y se determina el saldo de la estimación;
- Revisión de las principales variables e hipótesis del modelo utilizado por Fibra UNO, su exactitud matemática y soporte en experiencia previa,
- Recálculos y análisis de sensibilidad para comprobar la razonabilidad del modelo;
- Revisión de la clasificación de la antigüedad de la cartera con base en los incumplimientos de pago, así como el recálculo de los importes a reservar conforme a la probabilidad de incumplimiento;
- Evidencia sobre nuevas estrategias operativas y propuestas a los inquilinos tendientes a apoyar la recuperación de cartera vencida o próxima a vencer; y
- La confirmación de que los supuestos utilizados por la Administración de Fibra UNO, en el cálculo y determinación de la estimación, reflejan las estrategias de negocio respecto a la gestión para la recuperación de cuentas por cobrar.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la determinación de la estimación de cuentas de cobro dudoso, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra UNO está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.



En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO son responsables de la supervisión del proceso de información financiera y tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa.

Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.

Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes cuantitativa y cualitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.



- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Somos los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020 y que son en consecuencia, las Cuestiones Clave de Auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que, lo cual no ha ocurrido, las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

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

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores

9 de marzo de 2021



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2020	2019	2018
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	7	3,156,823	2,829,858	1,727,237
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	8,478	41,999	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,294,006	4,127,887	2,915,441
Pagos anticipados		<u>1,030,474</u>	<u>1,441,820</u>	<u>1,366,757</u>
Total de activo circulante		<u>15,236,374</u>	<u>11,484,478</u>	<u>10,471,728</u>
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	278,253,392	259,485,461	223,515,535
Inversiones en asociadas	9	9,510,584	7,657,301	5,420,134
Otras cuentas por cobrar	7	1,527,464	1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		840,301	792,432	347,951
Instrumentos financieros derivados	11	1,361,601	30,232	267,245
Otros activos	10	<u>1,324,540</u>	<u>1,401,774</u>	<u>1,509,958</u>
Total de activo no circulante		<u>292,817,882</u>	<u>270,629,664</u>	<u>232,323,287</u>
Total de activo		<u>\$ 308,054,256</u>	<u>\$ 282,114,142</u>	<u>\$ 242,795,015</u>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Pasivo corto plazo:				
Préstamos	12	\$ 2,803,048	\$ 2,064,512	\$ 2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	13	4,316,335	3,821,965	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	926,235	435,236
Rentas cobradas por anticipado		336,255	387,735	332,147
Derechos de arrendamiento		92,970	102,793	135,834
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	<u>274,712</u>	<u>250,568</u>	<u>205,174</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>8,492,956</u>	<u>7,553,808</u>	<u>5,847,542</u>

(Continúa)



	Notas	2020	2019	2018
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	12	122,726,810	104,994,126	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	292,727	292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,273,029	1,162,532	957,077
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		448,726	509,160	416,805
Instrumentos financieros derivados	11	<u>1,424,436</u>	<u>696,921</u>	<u>-</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>126,165,728</u>	<u>107,655,466</u>	<u>78,842,158</u>
Total de pasivo		<u>134,658,684</u>	<u>115,209,274</u>	<u>84,689,700</u>
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	16	106,183,896	109,935,017	112,947,866
Utilidades retenidas		61,752,456	50,675,000	38,147,660
Reserva de recompra de CBFIs		1,593,366	2,894,230	2,894,230
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	11	<u>(996,626)</u>	<u>(611,417)</u>	<u>1,408</u>
Total de participación controladora		<u>168,533,092</u>	<u>162,892,830</u>	<u>153,991,164</u>
Participación no controladora		<u>4,862,480</u>	<u>4,012,038</u>	<u>4,114,151</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>173,395,572</u>	<u>166,904,868</u>	<u>158,105,315</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 308,054,256</u>	<u>\$ 282,114,142</u>	<u>\$ 242,795,015</u>

(Concluye)

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



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFÍ que se muestra en pesos)

	Notas	2020	2019	2018
Ingresos por:				
Arrendamientos	18	\$ 18,610,346	\$ 16,843,134	\$ 15,247,188
Menos- Descuentos COVID-19		(1,623,274)	-	-
Mantenimiento		1,926,249	1,824,583	1,589,735
Menos- Descuentos COVID-19		(162,770)	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		316,745	351,524	267,584
Comisión por administración	14	<u>125,939</u>	<u>169,842</u>	<u>100,622</u>
		<u>19,193,235</u>	<u>19,189,083</u>	<u>17,205,129</u>
Gastos por:				
Honorarios de administración		(860,787)	(898,508)	(836,498)
Operación		(1,583,795)	(1,228,201)	(1,103,000)
Mantenimiento		(1,851,136)	(1,939,700)	(1,749,849)
Amortización de plataforma administrativa	10	(102,184)	(108,184)	(198,984)
Bono ejecutivo	15	(73,328)	(602,099)	(563,488)
Predial		(551,161)	(533,806)	(466,688)
Seguros		<u>(281,209)</u>	<u>(267,771)</u>	<u>(211,950)</u>
		<u>(5,303,600)</u>	<u>(5,578,269)</u>	<u>(5,130,457)</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión				
		489,680	50,575	223,291
Gastos por intereses		(7,882,981)	(5,690,016)	(4,785,318)
Ingresos por intereses		306,535	648,127	600,755
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		(2,158,947)	1,559,953	(76,141)
Otros gastos		(85,225)	(123,799)	-
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		-	(150,744)	-
Amortización de comisiones bancarias y otros activos		(229,070)	(195,341)	(267,580)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	11	(470,276)	279,664	(948,972)
Utilidad (pérdida) en participación de inversión en asociadas	9	1,853,283	759,988	(441,895)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>8,246,600</u>	<u>7,401,097</u>	<u>10,891,940</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 13,959,234</u>	<u>\$ 18,150,318</u>	<u>\$ 17,270,752</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-				
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros				
		<u>(468,243)</u>	<u>(612,825)</u>	<u>21,273</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 13,490,991</u>	<u>\$ 17,537,493</u>	<u>\$ 17,292,025</u>

(Continúa)



	Notas	2020	2019	2018
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 12,974,248	\$ 18,000,055	\$ 17,180,277
Participación no controladora		<u>984,986</u>	<u>150,263</u>	<u>90,475</u>
		<u>\$ 13,959,234</u>	<u>\$ 18,150,318</u>	<u>\$ 17,270,752</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 12,589,039	\$ 17,387,230	\$ 17,201,550
Participación no controladora		<u>901,952</u>	<u>150,263</u>	<u>90,475</u>
		<u>\$ 13,490,991</u>	<u>\$ 17,537,493</u>	<u>\$ 17,292,025</u>
Utilidad neta por CBFi básica (pesos) de la participación controladora		<u>\$ 3.4838</u>	<u>\$ 4.5736</u>	<u>\$ 4.4066</u>
Utilidad neta por CBFi diluida (pesos) de la participación controladora		<u>\$ 3.2509</u>	<u>\$ 3.3904</u>	<u>\$ 3.2238</u>

(Concluye)

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



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Nota	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de compra de CBFIs	Otros resultados integrales / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total, de participación controladora	Total, de participación no controladora	Total
Saldos al inicio de 2018	16	3,956,776,551	\$ 113,541,663	\$ 27,642,558	\$ 4,895,099	\$ (19,865)	\$ 146,059,455	\$ 3,817,079	\$ 149,876,534
Efecto acumulado adopción IFRS 9		-	-	(161,709)	-	-	(161,709)	-	(161,709)
Contribuciones de patrimonio		10,741,648	1,298,824	-	-	-	1,298,824	206,597	1,505,421
Distribuciones a los fideicomisarios		-	(1,892,621)	(6,513,466)	-	-	(8,406,087)	-	(8,406,087)
Recompra de CBFIs		(77,403,773)	-	-	(2,000,869)	-	(2,000,869)	-	(2,000,869)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	17,180,277	-	21,273	17,201,550	90,475	17,292,025
Saldos al 31 de diciembre de 2018	16	3,890,114,426	112,947,866	38,147,660	2,894,230	1,408	153,991,164	4,114,151	158,105,315
Contribuciones de patrimonio		38,079,817	602,099	-	-	-	602,099	-	602,099
Distribuciones a los fideicomisarios		-	(3,614,948)	(5,472,715)	-	-	(9,087,663)	-	(9,087,663)
Efecto de reconocimiento en participación no controladora		-	-	-	-	-	-	(252,376)	(252,376)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	18,000,055	-	(612,825)	17,387,230	150,263	17,537,493
Saldos al 31 de diciembre de 2019	16	3,928,194,243	109,935,017	50,675,000	2,894,230	(611,417)	162,892,830	4,012,038	166,904,868
Contribuciones de patrimonio		21,248,766	73,328	-	-	-	73,328	-	73,328
Distribuciones a los fideicomisarios		-	(3,824,449)	(1,896,792)	-	-	(5,721,241)	(51,510)	(5,772,751)
Recompra de CBFIs		(77,027,606)	-	-	(1,300,864)	-	(1,300,864)	-	(1,300,864)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	12,974,248	-	(385,209)	12,589,039	901,952	13,490,991
Saldos al 31 de diciembre de 2020	16	<u>3,872,415,403</u>	<u>\$ 106,183,896</u>	<u>\$ 61,752,456</u>	<u>\$ 1,593,366</u>	<u>\$ (996,626)</u>	<u>\$ 168,533,092</u>	<u>\$ 4,862,480</u>	<u>\$ 173,395,572</u>

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



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	2020	2019	2018
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 13,959,234	\$ 18,150,318	\$ 17,270,752
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(8,246,600)	(7,401,097)	(10,891,940)
(Utilidad) pérdida en participación de inversión en asociadas	(1,853,283)	(759,988)	441,895
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	2,220,436	(760,121)	(280,650)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(489,680)	(50,575)	(223,291)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	331,254	303,525	466,564
Bono ejecutivo	73,328	602,099	563,488
Intereses a favor	(306,535)	(648,127)	(600,755)
Intereses a cargo	7,882,981	5,690,016	4,785,318
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	470,276	(279,664)	948,972
Total	<u>14,041,411</u>	<u>14,846,386</u>	<u>12,480,353</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(124,138)	(180,075)	140,903
Otras cuentas por cobrar	(467,830)	(922,546)	180,670
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	33,521	11,368	7,145
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	833,882	(1,212,446)	402,857
Pagos anticipados y otros activos	109,457	(411,360)	(303,287)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	498,661	(830,377)	469,992
Rentas cobradas por anticipado	(121,737)	114,902	403,572
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	239,450
Depósitos de los arrendatarios	110,497	205,455	35,660
Cuentas por pagar a partes relacionadas	24,144	45,394	(4,927)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>14,937,868</u>	<u>11,666,701</u>	<u>14,052,388</u>
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(4,804,286)	(7,401,364)	(8,267,643)
Venta de propiedades de inversión	2,243,202	250,575	1,391,101
Adquisiciones de propiedades de inversión	(6,369,655)	(17,013,964)	(2,459,520)
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,069,549)	(2,124,476)	(1,192,000)
Depósito de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	(601,077)	-
Adquisición de derechos fiduciarios	-	(2,036,500)	(1,121,482)
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo adquirido	-	(288,825)	-
Intereses cobrados	306,535	621,888	587,724
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(9,693,753)</u>	<u>(28,593,743)</u>	<u>(11,061,820)</u>

(Continúa)



	2020	2019	2018
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(22,860,608)	(19,952,065)	(12,766,726)
Préstamos obtenidos	38,041,843	49,547,710	23,209,299
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	-	675,062
Instrumentos financieros derivados	(759,870)	-	-
Distribuciones a los Fideicomitentes / fideicomisarios	(5,772,751)	(9,087,663)	(8,406,087)
Recompra de CBFIs	(1,300,864)	-	(2,000,869)
Intereses pagados	<u>(7,888,186)</u>	<u>(4,946,952)</u>	<u>(4,926,769)</u>
Flujo neto de efectivo obtenido de (aplicado a) actividades de financiamiento	<u>(540,436)</u>	<u>15,561,030</u>	<u>(4,216,090)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	4,703,679	(1,366,012)	(1,225,522)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>3,042,914</u>	<u>4,408,926</u>	<u>5,634,448</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 7,746,593</u>	<u>\$ 3,042,914</u>	<u>\$ 4,408,926</u>
			(Concluye)

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



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Notas a los estados financieros consolidados

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

a. Información general y actividades

Fideicomiso Fibra UNO, se estableció como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces 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 (el "Fiduciario" o "Deutsche Bank"). El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró 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 del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank. A partir de ese momento la entidad cambió de nombre a Fideicomiso Fibra UNO (Fibra UNO). 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.

Fibra UNO, como Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos y deducciones fiscales generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los 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 ("ISR") en México. Para mantener el tratamiento fiscal 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 neto a los titulares de los CBFIs en circulación.

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

- i. De asesoría con su parte relacionada Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") para que le asista en la formulación e implementación de inversiones y estrategias financieras.
- ii. De administración de las propiedades con sus subsidiarias F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora").
- iii. De servicios con su parte relacionada F2 Services, S.C. ("F2 Services") para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. De asesoría, administración de propiedades y servicios con su parte relacionada Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. ("Jumbo Administración") de características similares a los antes mencionados, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del portafolio "Vermont" y "Titán".
- vi. De administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del portafolio "Maine".



- vii. De administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del edificio denominado “Hotel Centro Histórico”.
- viii. De administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación de la propiedad “Galerías Guadalajara”.
- ix. De servicios entre su subsidiaria F1 Administración, S.C. (“F1 Administración”) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del mismo, y
- x. De servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S.A. de C.V. (“MTK” subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto “Mitikah”.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovali Jaime No. 70 Torre A Piso 11, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

Proyecto Mitikah - El 27 de junio de 2017, se celebró el contrato de Fideicomiso Número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. F/2353 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) (“Helios”), como “Fideicomitente B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”). 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” (con excepción de la sección de tierra residencial que se menciona en la Nota 7c), y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

Los frutos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, reembolso, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fiduciario acorde a los tiempos fijados por el Administrador.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio “Buffalo” al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$2,398 millones, para el desarrollo del proyecto “Mitikah”.

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, Fibra UNO posee el 62%, 62% y el 64.20% del patrimonio del Fideicomiso 2584 respectivamente, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 38%, 38% y 35.80%, respectivamente.

b. ***Adquisiciones***

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Grupo ICEL (i)	29 de diciembre 2020	Propiedades de inversión
Uptown Juriquilla (ii) (iii)	3 de diciembre 2020	Propiedades de inversión
Hércules (iv)	12 de abril de 2020	Propiedades de inversión
Tepeji del Río (v)	9 de diciembre de 2019	Derechos Fideicomisarios
Titán (vi)	26 de noviembre de 2019	Propiedades de inversión
Lago de Guadalupe (vii)	9 de noviembre de 2019	Propiedades de inversión
Corredor Urbano Querétaro (viii)	20 marzo de 2019	Propiedades de inversión
Antea Querétaro (ix)	4 de marzo de 2019	Inversión en asociadas
Torre Mayor (x)	29 de noviembre de 2018	Inversión en asociadas
Terreno Matamoros (xi)	23 de noviembre de 2018	Propiedades de inversión
Piso 5 Corporativo Interlomas (xii)	19 de octubre de 2018	Propiedades de inversión
Montes Urales 620 (xiii)	26 de abril de 2018	Propiedades de inversión



- i. En diciembre de 2020, Fibra UNO otorgó un anticipo para la compra de las propiedades pertenecientes al Grupo ICEL por la cantidad de \$500 millones que se encuentra registrado en el rubro de propiedades de inversión. El monto total de la esta propiedad es de \$1,500 millones el cual se espera sirva para adquisición de una Universidad-Hospital.
- ii. En diciembre de 2020, Fibra UNO efectuó la compra de la propiedad denominada “Uptown Juriquilla” por la cantidad de \$1,354 millones que consiste en propiedades comerciales en la Ciudad de Querétaro.
- iii. En el segundo trimestre de 2020, como parte de las adquisiciones del grupo de entidades conocidas como Hércules, Fibra UNO efectuó las compras de las propiedades denominadas “Tajuelos II”, “Guadalajara Park” y “La Presa”, por la cantidad de \$1,118 millones. Como parte de esta adquisición Fibra UNO asumió una deuda por \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 la deuda es de \$134.4, millones mientras que el instrumento derivado fue de \$1.8 millones.
- iv. Dando seguimiento a las adquisiciones del portafolio Hércules, durante el tercer trimestre de 2020 se registraron las compras de las propiedades denominadas “San Martín Obispo III” y “Querétaro V (PIQ)”, por la cantidad de \$3,398 millones. Como parte de esta adquisición Fibra UNO asumió una deuda por \$514.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 la deuda es de \$504.2, millones mientras que el instrumento derivado fue de \$7.1 millones.
- v. El 9 diciembre de 2019, Fibra UNO adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 816, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Tepeji del Río, Hidalgo, por un monto de \$293.8 millones, el cual comprende un Área Rentable Bruta de 47,564.93 metros cuadrados; se espera que para el 2020 esta propiedad genere un ingreso operativo neto de \$42 millones. Esta adquisición pertenece al grupo de propiedades denominadas Hércules.
- vi. El 26 noviembre de 2019, Fibra UNO adquirió el portafolio Titán integrado por 74 propiedades industriales, de las cuales 2 son oficinas, primordialmente ubicadas en la franja norte de la República Mexicana. El precio de la venta fue de 822 millones de dólares (“USD”) y se espera que para el 2020 el portafolio genere un ingreso operativo neto de USD66.3 millones.

El portafolio Titán comprende también, una reserva de tierra en 6 ciudades estratégicas a un costo de USD19.4 millones; de esta reserva 2 terrenos ya se encuentran produciendo ingreso operativo neto.
- vii. El 9 de noviembre de 2019, Fibra UNO concluyó la adquisición del 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 700, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Lago de Guadalupe, Estado de México, por un monto de \$559.3 millones. El Fideicomiso 700 consta de tres fases las cuales en su conjunto equivalen a un área Rentable Bruta de 361,747 metros cuadrados; se espera que para 2020 genere un ingreso operativo neto de \$377 millones. Esta adquisición pertenece al grupo de propiedades denominadas Hércules.
- viii. El 20 marzo de 2019, Fibra UNO registró la compra de un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, aledaños al “Centro Comercial Antea Querétaro” denominado “Corredor Urbano Querétaro” por la cantidad de \$801 millones.
- ix. El 4 de marzo de 2019, Fibra UNO adquirió el 40% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad de Querétaro, por una cantidad de \$1,477.2 millones sin tener control alguno sobre la entidad. Para efectos contables, Fibra UNO no consolida la participación de los derechos fideicomisarios en Antea Querétaro; por lo tanto, dicha inversión es presentada al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en el rubro de inversión en asociadas en el estado consolidado de posición financiera.



- x. El 29 de noviembre de 2018, Fibra UNO adquirió de Reichmann International por USD55 millones un 21% de participación adicional sobre los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que integran la inversión en Torre Mayor, por lo que, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 Fibra UNO presenta una participación del 70% sobre la inversión en Torre Mayor. Para efectos contables, Fibra UNO no consolida su inversión en Torre Mayor derivado de que no cambiaron los acuerdos contractuales de los Fideicomisos, es decir, las decisiones se realizan de forma conjunta con Union Investment Real Estate GmbH (“UIRE”); por ende, Fibra UNO no posee el control sobre dicha inversión.
- xi. El 23 de noviembre de 2018, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Terreno Matamoros” por \$4.8 millones pagados en efectivo.
- xii. El 19 de octubre de 2018, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Piso 5 Corporativo Interlomas” por \$29 millones pagados en efectivo.
- xiii. El 26 de abril de 2018, Fibra UNO registró una adquisición de la propiedad denominada “Montes Urales 620” por \$1,145.7 millones pagados en efectivo la, el edificio se encuentra localizado en la esquina de Montes Urales y Paseo de la Reforma, Ciudad de México.

c. **Combinación de negocios**

- i. Como se mencionó en la Nota 1b, Fibra UNO adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 816, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Tepeji del Río, Hidalgo.
- ii. Contraprestación transferida:

2019	Efectivo
Fideicomiso 816	\$ <u>293,883</u>

- iii. Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición 2019:

Al 31 de diciembre de 2019, Fibra UNO finalizó la identificación y medición de los activos adquiridos y los pasivos asumidos de su adquisición realizada en 2019, sobre la base de sus valores razonables en la fecha de adquisición. Los importes presentados en esta nota, respecto a la adquisición de 2019, son definitivos y se muestran a continuación:

2019	Fideicomiso 816
Activos:	
Efectivo	\$ 5,058
Cuentas por cobrar y otros	37,856
Propiedades de inversión	595,371
Pasivos:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(188,808)
Préstamos bancarios y deuda a largo plazo	(123,933)
Otros pasivos a largo plazo	<u>(37,476)</u>
Total de activos netos	\$ <u>288,068</u>

- iv. Crédito mercantil de adquisición:

2019	Contraprestación transferida en efectivo (1)	Valor de activos netos adquiridos	Crédito mercantil
Fideicomiso 816	\$ <u>293,883</u>	\$ <u>288,068</u>	\$ <u>5,815</u>

- (1) El importe de la contraprestación transferida en efectivo por la adquisición fue por \$293,883, y en esa misma fecha se liquidaron pasivos asumidos por \$182,327.



El crédito mercantil presentado en la adquisición se origina porque la contraprestación pagada para la combinación de negocios incluirá de manera efectiva los importes en relación con los beneficios de las sinergias esperadas, crecimiento de ingresos y desarrollo futuro del mercado. Al 31 de diciembre de 2019, este beneficio fue identificado como parte de la propiedad de inversión, debido a que cumple con los criterios de reconocimiento para un activo tangible identificable, ver Nota 8.

v. Flujos de efectivo neto por la adquisición de subsidiaria:

	2019
Contraprestación pagada en efectivo	\$ 293,883
Menos: saldos de efectivo	<u>(5,058)</u>
Neto	<u>\$ 288,825</u>

d. *Eventos importantes*

i. *Evolución e Impacto del Coronavirus (“COVID-19”) -*

Durante el primer trimestre de 2020, la propagación del COVID-19 aumentó en número de países y se percibieron sus efectos con mayor gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el COVID-19 una pandemia mundial. El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente, con un número significativo de personas contagiadas. Las medidas tomadas para contener el Coronavirus han afectado la actividad económica. Dichas medidas incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y otras formas de viaje, cerrar temporalmente negocios y escuelas, así como cancelar eventos. Esto impacta industrias como el turismo, transporte, comercio minorista y de entretenimiento. Asimismo, las cadenas de suministro y la producción de bienes en todo el mundo se ven afectadas ante una disminución de la demanda. Las instituciones financieras, como los bancos que otorgan préstamos a las entidades afectadas, aseguradoras que brindan protección a las personas y empresas, y los fondos u otros inversores que invierten en las entidades afectadas también se han visto perjudicados.

En México, la Secretaría de Salud Federal, a través de la Unidad de Inteligencia Epidemiológica y Sanitaria (UIES) de la Dirección General de Epidemiología ha emitido los siguientes avisos a la fecha de la emisión de estos estados financieros:

- i) El 29 de febrero de 2020, México entró a etapa Fase I de acuerdo a protocolos internacionales; dicha etapa se refiere a personas que fueron contagiadas fuera del país, pudiendo continuar con actividades de manera normal.
- ii) El 11 de marzo de 2020, se ha catalogado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud (Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional - ESPII) al COVID-19 por SARS-CoV-2.
- iii) El 17 de marzo de 2020, se ha emitido un aviso epidemiológico para la enfermedad COVID-19 por SARS-CoV-2. En esta fecha, la sociedad civil se organiza de manera espontánea para suspender clases en algunas escuelas privadas y llamar al aislamiento voluntario.
- iv) El 24 de marzo de 2020, México pasó a etapa Fase II, la cual consiste en transmisión local, es decir, cuando el virus se transmite entre los habitantes. En esta fase se convocó a la población en general a implementar el distanciamiento social, cierre de escuelas en su totalidad y clausura de eventos masivos, entre otras medidas.



- v) El 21 de abril de 2020, México pasó a etapa Fase III, en la cual los contagios ya se contaban por miles y son principalmente de propagación comunitaria. En esta fase se convocó a mantener la jornada de sana distancia hasta el 30 de mayo, regionalizar la intensidad de las medidas de mitigación, segmentar la movilidad en el territorio nacional y mantener después del 30 de mayo la protección a grupos vulnerables.
- vi) El 29 de mayo de 2020 se publica en el Diario Oficial de la Federación la estrategia para la reapertura de las actividades económicas, a que se refiere el Acuerdo de la Secretaría de Salud, estableciendo un semáforo de contagios, que indicaría las fechas en las que se podrán reanudar las actividades con base en el índice de contagios y ocupación hospitalaria.
- vii) El 1° de julio de 2020 se autorizó la reanudación de actividades en centros comerciales en el quinto aviso por el que se da a conocer el color de semáforo epidemiológico de la Ciudad de México, que se sujeten al cumplimiento de las disposiciones de la nueva normalidad (restricciones en horario, flujo de visitantes, y necesidades de instalación de varios implementos sanitarios); cambiando de semáforo epidemiológico Rojo a Naranja, el cual permaneció así hasta el 11 de diciembre, momento en que entramos a “Alerta de Emergencia por COVID-19” donde se mantuvieron básicamente las mismas disposiciones que en semáforo Naranja manteniendo rebasado el límite de camas ocupadas por pacientes por COVID-19 en las instalaciones sanitarias de las Ciudad de México.
- vii) El 18 de diciembre de 2020, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el trigésimo sexto aviso por el que se da a conocer el color del semáforo epidemiológico de la Ciudad de México (rojo) y se establecen diversas medidas apremiantes de protección a la salud para disminuir la curva de contagios, por lo que se suspendieron actividades no esenciales hasta el 18 de enero de 2021, lo cual se levantó hasta el 15 de febrero de 2021.

Cabe mencionar que actualmente ya existe vacuna contra este virus la cual va llegando poco a poco a nuestro país.

ii. ***Estrategias Operativas y Financieras de Fibra UNO ante el COVID-19 –***

Durante este período Fibra UNO ha tomado medidas considerables para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales tales como:

- i) Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolvente, equivalente a \$6,737,000 más USD \$205 millones, para mantenerla disponible en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente. Los recursos de dicha disposición fueron recibidos el día 7 de abril de 2020 y pagados en su totalidad el 17 de diciembre de 2020.
- ii) Mantener al 50% de su personal en trabajo desde casa para evitar contagios,
- iii) Reforzar las medidas de limpieza y sanitización de sus propiedades de inversión,
- iv) Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameriten,
- iv) Dotar de sustancias sanitizantes a todas las propiedades.



iii. ***Resumen de los Principales Impactos del COVID-19 en los Estados Financieros Consolidados-***

La Administración de Fibra UNO ha considerado cuidadosamente el impacto de COVID-19 en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2020. Las implicaciones para los estados financieros incluyen no sólo la medición de activos y pasivos, sino también la revelación y la capacidad de Fibra UNO para continuar como negocio en marcha. Las implicaciones, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica, se han considerado por todas las geografías y propiedades y no solo aquellas en industrias y zonas más afectadas. A continuación, se describen los impactos más importantes que trajo el COVID-19 a los estados financieros consolidados de Fibra UNO:

- a) Una disminución notoria en los ingresos del año originado principalmente por la política de Fibra UNO de otorgar descuentos de apoyo COVID-19, principalmente en el sector comercial no esencial y en oficinas de negocios medianos y pequeños. El monto de estos descuentos ascendió a \$1,786 millones mismos en el estado de resultados consolidado del 2020 como “Descuentos COVID-19”. La Administración de Fibra UNO considera que sus contratos actuales de arrendamiento contienen cláusulas de eventos fortuitos e ingresos contingentes en donde la pandemia se encuentra contemplada, y que los descuentos por COVID-19 no se hicieron al amparo de las renegociaciones de los contratos actuales. Por esta razón, los descuentos fueron íntegramente registrados en los resultados del 2020; asimismo, las negociaciones existentes de nuevos contratos por renovaciones no consideraron los descuentos que por única vez se otorgaron con motivo de la epidemia COVID-19.
- b) Un incremento relevante en la estimación de cuentas de cobro dudoso por un monto de \$290 millones en el año derivado de un proceso de revisión de pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento y porcentajes de recuperación de adeudos, considerando las condiciones económicas actuales y futuras de los inquilinos de Fibra UNO. Lo anterior trajo consigo la aplicación de nuevas hipótesis y variables en el modelo de pérdida esperada prescrito por la IFRS 9 y una estimación de cuentas de cobro dudoso que asciende a \$490 millones al 31 de diciembre de 2020 y que cubre el 23% de la cartera a esa misma fecha.
- c) Se desarrollaron modelos de proyecciones financieros por cada activo que fueron avalados por los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, quienes son CBRE México, Newmark Knight Frank, Colliers International Valuation & Advisory Services y Avison Young México. Estas firmas, en conjunto con las propias proyecciones de Fibra UNO, incluyeron una valuación estricta de las hipótesis, flujos y porcentajes de vacantes de las propiedades de inversión. El ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión se muestra en el Nota 8 y el estado de resultados y otros resultados integrales.
- d) Un análisis del precepto contable de negocio en marcha, considerando las proyecciones financieras de Fibra UNO en un ambiente de incertidumbre y volatilidad como el que se está enfrentando y ponderando los diferentes escenarios que se pueden suscitar en los diversos negocios y sectores que atiende Fibra UNO. Después de este análisis, la Administración ha concluido que no existen situaciones que indiquen que Fibra UNO no será capaz de continuar como un negocio en marcha por los próximos doce meses a la fecha de este informe.

iv. ***Impactos del COVID-19 en los Rubros más Relevantes de los Estados Financieros Consolidados-***

Activos no financieros

Deterioro de activos no financieros - inversiones medidas a través del método de participación



Las inversiones en acciones de asociadas registradas de acuerdo con el método de participación se evalúan por deterioro de acuerdo con la *IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* para IFRS. La Administración de Fibra UNO ha considerado si el impacto de COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo son un indicador de que las asociadas de Fibra UNO estén deterioradas y por lo tanto hacer la prueba de deterioro de acuerdo con *IAS 36 Deterioro del valor de los activos*.

Para efectos de IFRS, es importante considerar que los préstamos a largo plazo que forman parte de la inversión neta e intereses similares en negocios conjuntos y asociadas están dentro del alcance de la norma de instrumentos financieros y sujetos a las guías de deterioro de pérdida esperada de dicha norma.

La Administración de Fibra UNO ha concluido que no existe evidencia objetiva de deterioro de conformidad con el párrafo *IAS 28* en sus inversiones en asociadas por motivo de la pandemia de COVID-19 al 31 de diciembre de 2020.

Capitalización de intereses en propiedades de inversión

El COVID-19 ha impactado en que las propiedades de inversión sean subutilizadas o no utilizadas durante un periodo o resulten en la suspensión de proyectos en desarrollo, dado que aproximadamente la mitad del año se mantuvieron cerradas principalmente en los segmentos comercial y de oficina por disposición oficial del Gobierno Federal.

La *IAS 23 Costos por préstamos* requiere que se suspenda la capitalización de intereses cuando se detenga el desarrollo de un activo; Fibra UNO no suspendió la aplicación de esta norma al no haber tenido que suspender en su totalidad alguno de sus desarrollos.

Instrumentos financieros y arrendamientos

Deterioro de activos financieros

Cuando una entidad tiene algún instrumento financiero que se encuentre dentro del alcance del modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE), el impacto de COVID-19 se debe considerar en la determinación de la PCE. Los instrumentos a considerar incluyen préstamos, clientes y otras cuentas por cobrar, instrumentos de deuda no medidos a valor razonable con cambios en resultados (por ejemplo, aquellos activos financieros medidos a costo amortizado), cuentas por cobrar de arrendamiento, garantías financieras y compromisos de préstamos.

En este análisis también se han tomado en consideración las medidas que están adoptando las instituciones de crédito para apoyar a sus clientes ya sea con periodos de gracia, diferimiento de pagos de capital de intereses, reducción en comisiones o tasas de interés y/o modificaciones de los contratos.

Por lo anterior, al evaluar el impacto de COVID-19 se ha tomado en cuenta el efecto en las dos consideraciones siguientes:

Actualización del modelo para la estimación de la propia PCE. Esto incluyó lo siguiente:

- a) El riesgo de crédito, es decir, el riesgo de incumplimiento. Este riesgo puede aumentar si el negocio del deudor se ve afectado negativamente por el COVID-19;
- b) El monto que está en riesgo si el deudor no paga, es decir, la exposición en caso de incumplimiento. Los deudores afectados por el COVID-19 pueden recurrir a líneas de crédito no utilizadas, o dejar de hacer pagos discrecionales o tomar más tiempo de lo normal para pagar resultando en un monto mayor de riesgo; y
- c) La pérdida estimada que se pueda dar como resultado de algún incumplimiento. Este puede aumentar si el COVID-19 resulta en una disminución en el valor razonable de un activo no financiero otorgado como garantía.



La IFRS 9 requiere que la información prospectiva “forward looking information” (incluyendo información macroeconómica) se considere tanto al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio, como al medir las pérdidas crediticias esperadas. La información prospectiva podría incluir escenarios negativos adicionales relacionados con la propagación de COVID-19.

Esto podría lograrse de varias formas, ya sea agregando uno o más escenarios adicionales a los escenarios existentes de la entidad, modificando uno o más de los escenarios existentes (por ejemplo, para reflejar un escenario con impactos negativos más severos y/o aumentar su ponderación), o usando una 'superposición' si el impacto no está incluido en el modelo principal de pérdida crediticia esperada de Fibra UNO.

Con base en lo anterior y como se menciona en la Nota 4 y 11, al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO ha determinado una estimación de cobro dudoso de \$490 millones. El impacto de este incremento ascendió a \$290 millones que se encuentran registrados en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Otras consideraciones relevantes para instrumentos financieros y arrendamientos

Renegociación de arrendamientos

Tanto los arrendadores como los arrendatarios deben considerar los requisitos de la *IFRS 16 Arrendamientos* y si la concesión debe contabilizarse como una modificación del arrendamiento y extenderse durante el período restante del arrendamiento.

Fibra UNO ha realizado negociaciones en lo individual con cada uno de sus inquilinos y elaborado una base de datos detallada con el resultado y monto de cada una de dichas negociaciones, la cual es el soporte del monto registrado como “Descuentos COVID-19”, el cual se encuentra reflejado en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales y detallado en la Nota 4.

La Administración de Fibra UNO ha concluido que el tratamiento contable para reconocer los descuentos por COVID-19 en el periodo debe ser conforme a su devengo, ya que son considerados como un caso fortuito y/o de eventos fortuitos bajo la jurisdicción y ley aplicable a la que está sujeta del contrato, por lo estos descuentos no se consideran modificaciones a los contratos desde el punto de vista de la IFRS 16.

Medición de valor razonable

Instrumentos financieros

El valor razonable de un activo o pasivo a la fecha de reporte debe determinarse según el marco contable aplicable ya sea de acuerdo con *IFRS 13 Medición del valor razonable*. Para lo cual, Fibra UNO tomó en consideración lo siguiente:

-Cuando el valor razonable se basa en un precio de mercado observable se debe utilizar el precio cotizado en la fecha de reporte. El valor razonable de un activo refleja una transacción de salida hipotética en la fecha de reporte. Por lo tanto, los cambios en los precios de mercado después de la fecha de reporte no se reflejan en la valuación de activos.

-La volatilidad de los precios en varios mercados ha aumentado como resultado de la propagación de COVID-19. Esto afecta la medición del valor razonable ya sea directamente, si el valor razonable se determina con base en los precios de mercado, por ejemplo, en el caso de instrumentos de patrimonio o valores de deuda negociados en un mercado activo, o indirectamente, por ejemplo, si una técnica de valuación se basa en insumos que se derivan de mercados volátiles.



El riesgo de crédito de la contraparte y el spread de crédito que se utiliza para determinar el valor razonable también podrían aumentar. Sin embargo, el impacto de las acciones tomadas por los gobiernos para estimular la economía ha reducido las tasas de interés libres de riesgo y esto compensa dichos incrementos.

Lo anterior, tiene impacto en derivados, derivados implícitos y de contabilidad de cobertura, y cualquier otro instrumento financiero que mida el valor razonable con cambios en resultados o en otro resultado integral.

La Administración de Fibra UNO ha valuado sus instrumentos derivados al 31 de diciembre de 2020 de acuerdo a las IFRS, y no ha identificado ningún impacto más allá de los cambios en los valores razonables suscitados por la pandemia en la valuación sus derivados contratados, así como, la contabilidad de cobertura, y cualquier otro instrumento financiero que mida el valor razonable con cambios en resultados o en otro resultado integral.

Activos y pasivos no financieros

Los valores razonables de las propiedades de inversión de Fibra UNO no han cambiado significativamente como resultado del COVID-19. Con base en las políticas contables de Fibra UNO, consideran el uso de múltiples técnicas de valuación cuando se estiman los valores razonables, ver Nota 8.

La tasa de descuento usada en el enfoque de descuento de flujos de efectivo incluyó una serie de supuestos de mercado incluyendo una tasa libre de riesgos y el costo de la deuda. En muchos países, como México, la tasa libre de riesgo ha bajado significativamente en 2020 y, por otro lado, el costo de la deuda ha disminuido para unas entidades e incrementado para otras. Esto resulta en un menor costo ponderado de capital y por lo tanto afecta la tasa de descuento. Por otro lado, la Administración de Fibra UNO ha considerado que la tasa de descuento debe ser calibrada con los riesgos proyectados en los flujos de efectivo incluyendo el impacto de la tasa de crecimiento a largo plazo.

La Administración de Fibra UNO ha considerado los efectos mencionados anteriormente, sin tener impactos significativos en el valor razonable de sus propiedades de inversión como se observa en la Nota 8.

Revelaciones aplicables para instrumentos financieros y no financieros

Un cambio en la medición del valor razonable afecta las revelaciones requeridas por la IFRS 13 Medición del valor razonable, que requiere que las entidades revelen las técnicas de valuación los datos utilizados en la medición del valor razonable, así como la sensibilidad de la valuación a los cambios en los supuestos. Esto también afecta al análisis de sensibilidad requerido para las mediciones recurrentes del valor razonable clasificadas dentro del nivel 3 de la jerarquía del valor razonable. Como se menciona en la Nota 8, Fibra UNO no tuvo cambios significativos en la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Préstamos – Cumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer

Como se menciona en la Nota 12, Fibra UNO contrajo más deuda durante el ejercicio 2020, como parte de las medidas que tomó para cubrirse de cualquier problema de liquidez derivado del COVID-19; sin embargo, esto no generó el incumplimiento de los convenios de deuda contratados al 31 de diciembre de 2020.

De acuerdo con lo anterior, no se ha afectado la clasificación de préstamos y otros pasivos financieros por lo que el resultado de este análisis no ha tenido un efecto en Fibra UNO.



Ingresos por arrendamiento y mantenimiento

Los ingresos por arrendamiento y mantenimiento de Fibra UNO disminuyeron a raíz de la reducción en la actividad económica derivada de las medidas tomadas por el gobierno y la sociedad para controlar la propagación de COVID-19. Contablemente dicha disminución en ingresos por menor contratación de locaciones e incluso terminar adelantadamente algunos contratos, se ve reflejada hasta que ocurre.

La Administración ha tomado la decisión de reconocer la totalidad de los efectos de descuentos COVID-19 referentes al ejercicio 2020 en dicho ejercicio, a través de la aplicación de notas de crédito y de una reserva específicamente para este fin, los cual fueron registrados con base a las negociaciones en detalle con cada inquilino en cada uno de los segmentos en los que opera Fibra UNO. Al 31 de diciembre el Descuento COVID-19 ascendió a un monto \$1,786 millones, que se registró directamente en los resultados del período.

Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones

Debido a las circunstancias actuales, la Administración ha considerado los supuestos relacionado con los pagos basados en acciones revisándolos ya que cambiaron las probabilidades de que los empleados alcancen las metas para obtener bonos y/o las condiciones para los pagos basados en acciones. El monto registrado en resultados por este concepto durante 2020, 2019 y 2018 ascendió a \$73,328, \$602,099 y \$563,488, respectivamente.

Negocio en marcha

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2020, la Administración de Fibra UNO ha considerado las implicaciones de COVID-19 al evaluar la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

Como parte del análisis de la Administración de Fibra UNO, ha concluido que no existe incertidumbre material de que la Entidad pueda continuar como empresa en funcionamiento por los próximos 12 meses derivado del COVID-19: Lo anterior considerando que, si bien es cierto en México se han dado mandatos de las autoridades Federales, Estatales y Locales que requieren el cierre forzoso de negocios no esenciales, la mayoría de las propiedades que posee Fibra UNO, como lo son los centros comerciales y oficinas, no han sido cerradas en su totalidad, derivado de que los inquilinos de Fibra UNO se concentran en su mayoría centros de autoservicios, bancos y farmacias, y éstos se consideran negocios). Se ha dado una reducción significativa de la afluencia en las propiedades de inversión (Centros Comerciales y Oficinas), lo cual se vio impactado en la liquidez de los inquilinos y obligó a FUNO a otorgar descuentos a sus inquilinos y generó un incremento en la reserva de incobrabilidad y la creación de descuentos por COVID-19, como ya se mencionó anteriormente. Cabe mencionar que los parques industriales nunca cerraron durante 2021, por realizar actividades consideradas como esenciales.

Con base en lo anterior y a los supuestos considerados por la Administración de Fibra UNO en las proyecciones financieras de su modelo financiero al 31 de diciembre de 2020, tales como; i) sucesos o condiciones que de manera individual o colectiva puedan proyectar una duda importante sobre el supuesto de empresa en funcionamiento, ii) riesgos financieros y, iii) riesgos operativos, no vislumbran una incertidumbre material que les impida continuar como empresa en funcionamiento por los próximos doce meses.

- v. Venta de propiedades de inversión - En diciembre de 2020, Fibra UNO cerró la venta de cuatro propiedades industriales ubicadas en Reynosa, Ciudad Juárez y Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m2, así como tres terrenos de 409,525 m2 ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un total de USD \$98.8 millones, equiválete a \$1,149 millones. Considerando el precio de adquisición y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.7x arriba del precio de adquisición original.



- vi. En diciembre de 2020, Fibra UNO decidió repagar \$6,750 millones y USD \$205 millones por la disposición parcial de su línea de crédito revolvente comprometida, vinculada a la sostenibilidad, que había sido dispuesta en abril del 2020 con el objetivo de apuntalar el balance y la posición del efectivo de la compañía dado el alto grado de incertidumbre percibido al inicio de la pandemia por COVID-19.
- vii. En diciembre 2019, Fibra UNO realizó un desembolso por \$600 millones como depósito de seriedad relacionado a la adquisición de 6 propiedades en el segmento industrial que forman parte del grupo de propiedades denominado “Hércules”; se estima concluir con dicha adquisición durante 2020. Esta transacción fue avalada y aprobada por el Comité de Prácticas Societarias y el Comité Técnico de Fibra UNO en su sesión de octubre 2019. Como se mencionó anteriormente, la adquisición fue cerrada durante el segundo y tercer trimestre de 2020.
- viii. El 24 julio de 2019, Fibra UNO formalizó la primera línea de crédito revolvente sindicada vinculada a la sostenibilidad en América Latina, donde se obtuvo un financiamiento multidivisa equivalente a \$21,350 millones (con un tramo de hasta por \$13,500 millones y otro de hasta por USD410 millones), cuyo margen está ligado a la calificación crediticia de Fibra UNO y a la evolución de un indicador sostenible como lo es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados, expresada en Kwh por m2 ocupados. La transacción se llevó de la mano de BBVA Bancomer, S.A. (“BBVA Bancomer”) como agente sostenible único y Banco Santander, S.A. (“Santander”) como agente administrativo único, actuando como ‘joint bookrunners’ y ‘lead arrangers’ en esta operación en la que participaron un total de 11 instituciones financieras.
- ix. El 25 de junio de 2019, Fibra UNO llevó a cabo de manera exitosa la colocación de bonos quirografarios en el mercado internacional por USD1,000 millones. Del total, USD600 millones se colocaron a un plazo de 30 años (vencimiento 15 de enero de 2050) con un cupón de 6.390%, y USD400 millones se colocaron con un plazo de 10 años (vencimiento 15 de enero de 2030) a un cupón de 4.869%.
- x. El 15 de noviembre de 2018 y como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del Bono FUNO 17-2, contrató un SWAP de tasas de interés conocido como “Interest Rate SWAP” por \$4,000 millones que cubre únicamente la parte de intereses.
- xi. Con fecha 9 de noviembre de 2018, Fibra UNO registró la venta del piso PH de la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$117.7 millones, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión de \$49.1 millones.
- xii. En octubre de 2018, para el desarrollo del proyecto Mitikah, Fibra UNO dispuso de líneas de crédito simple con garantía hipotecaria, en las que Santander funge como el Banco Agente Estructurador, por un monto total de \$660 millones, que devengan intereses a Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE”) más 2.60%.
- xiii. El 14 de septiembre de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de CBFIs en el mercado nacional por \$9,200 millones. Del monto total, \$3,799.6 millones corresponden a la reapertura del Bono FUNO 17 con un plazo remanente de 9.2 años. Esta reapertura se llevó a cabo a la tasa fija resultante de sumar los M-bonos de 10 años más 190 puntos base, es decir, 9.20%. El monto restante por \$5,400 millones, corresponde a una nueva emisión a un plazo de 4.6 años y se colocó a una tasa variable TIIE más 83 puntos base.
- xiv. Con fecha 19 de julio de 2018, Fibra UNO concretó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Apodaca en el estado de Nuevo León, por \$196.8 millones, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión de \$87.2 millones, la cual se muestra en la Nota 8.
- xv. El 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por \$410 millones que devengaba intereses a TIIE más 1.80%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.



En mayo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por \$1,000 millones, que devengaba intereses a TIIE más 1.25%, la cual el 15 de junio de 2018, fue pagada por Fibra UNO. Así mismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a TIIE más 1.25% con vencimiento el 14 de agosto de 2018. En agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por \$1,500 millones, que devengó intereses a una tasa TIIE más 1.25%. En septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,500 millones de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander.

- xvi. El 13 de abril de 2018, Fibra UNO llevó acabo la amortización anticipada de la emisión de CFBIs con clave pizarra FUNO 16 por \$883,750, que devengaba intereses a TIIE más 0.65%.
- xvii. El 5 de abril de 2018, Fibra UNO emitió CBFIs en el mercado nacional por \$2,000,000. El bono devengará intereses a una tasa TIIE+0.85% con vencimiento el 5 de diciembre de 2022.
- xviii. El 8 de marzo de 2018, la Universidad Autónoma de Guadalajara (“UAG”) ejerció la opción de compra del inmueble estipulado en el contrato conocido como “Convenio Marco” con fecha 29 de julio de 2013 celebrado entre la UAG y Fibra UNO, en el cual se estipula que al término de los 49 meses de vigencia del contrato de arrendamiento la UAG tiene la opción de compra del inmueble, por consiguiente, el 8 de marzo de 2018 Fibra UNO obtuvo una cantidad por la venta del inmueble por \$638 millones correspondiente al valor de la readquisición pactado por la opción de compra del inmueble más el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) generado por esta transacción por un monto de \$5.5 millones, en adición a \$26.6 millones por reembolso de gastos y costos de las escrituras pagadas por Fibra UNO en la fecha en que fue adquirido el inmueble.
- xix. Con fecha 7 de marzo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 5 de junio de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 30 de noviembre de 2019. El 5 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones que devengaba intereses a TIIE más 1.25%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$500 millones de la misma línea de crédito con BBVA Bancomer a TIIE más 1.25% con vencimiento el 30 de noviembre de 2018. El 21 de junio de 2019, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018. El 10 de agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018. El 18 de diciembre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer un monto por \$2,000 millones, que devenga intereses a TIIE más 1.25%. Esta línea de crédito fue liquidada en mayo de 2019.
- xx. Con fecha 5 de marzo de 2018, Fibra UNO firmó un contrato promesa de compraventa con Denso México, S.A. de C.V. por el cual Fibra UNO se ha comprometido a vender un terreno ubicado en el municipio de Apodaca, estado de Nuevo León. El precio de venta es por USD10.4 millones el cual fue pagado al 31 de diciembre de 2018.
- xxi. Con fecha 2 de febrero de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banco Nacional de México, S.A. (“Banamex”) por \$1,800 millones que devengaba intereses a TIIE más 1%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a TIIE más 1% con vencimiento el 2 de agosto de 2018, así mismo, el 4 de junio de 2018, Fibra UNO pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por \$1,800 millones que devengaba intereses a TIIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a TIIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre de 2018. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó \$1,800 millones de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banamex, por lo que al 31 de diciembre de 2018 no existió saldo insoluto por pagar a Banamex.



- xxii. Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para la construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha sección de tierra y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la sección de tierra destinada para la construcción de la torre residencial está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a dicha sección de tierra de \$1,527,464, mientras que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$1,262,464, misma que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera adjunto.

2. Bases de presentación

Reclasificaciones - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2020.

3. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

a. *Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Estas modificaciones son relevantes para Fibra UNO dado que aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia. Los impactos por las modificaciones aplicadas a la contabilidad de Fibra UNO son como sigue:

- Fibra UNO retendrá las ganancias o pérdidas acumuladas por la reserva de la cobertura de los flujos de efectivo designados a flujos de efectivo que son sujetos a la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, aunque haya cierta incertidumbre sobre la Reforma de Tasa de Interés de Referencia con respecto al tiempo y cantidad de las partidas cubiertas de flujos de efectivo. La Entidad deberá considerar que no se espera que coberturas de flujos de efectivo a futuro ocurran debido por otras razones que no son las de la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, las ganancias o pérdidas acumuladas serán inmediatamente reclasificadas a resultados.

Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de revelación por IFRS 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la IFRS 9.

Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y periodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020

En el presente año, Fibra UNO ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.



Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS

Fibra UNO ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a que versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual revisado*.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio

Fibra UNO ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Fibra UNO no tuvo cambios derivados de esta modificación.

Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año.

Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.



b. ***Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas***

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

IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros,</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de Fibra UNO en períodos futuros.

4. **Principales políticas contables**

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).

b. ***Bases de preparación***

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

i. **Costo histórico**

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. **Valor razonable**

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. ***Efectivo y equivalente de efectivo***

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.



Las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Administración en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, cuando son instrumentos de deuda o capital, y se tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; estas inversiones se valúan a valor razonable y se reconocen las fluctuaciones en valuación en los resultados del periodo; (2) conservadas a vencimiento, cuando son instrumentos de deuda y se tiene la intención y la capacidad financiera de mantenerlas durante toda su vigencia; se reconocen y conservan al costo amortizado; y (3) disponibles para la venta, las que no son clasificadas en algunas de las categorías anteriores; se valúan a valor razonable y las ganancias y pérdidas por realizar, se registran en otros resultados integrales en el patrimonio de los fideicomitentes, y se aplican a los resultados al momento de su venta. El valor razonable se determina con precios de mercados reconocidos y cuando los instrumentos no cotizan en un mercado, se determina con modelos técnicos de valuación reconocidos en el ámbito financiero.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

d. **Bases de consolidación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos fideicomisos. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2020	2019	2018	
F1 Management, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00181 “Los Cabos, Baja California Sur”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 “Culiacán, Sinaloa”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 “Ayotla, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 “Parques Polanco, Ciudad de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 “Tepeji del Río, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 “Ixtapaluca, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 “Juárez I Panamericana, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 “Coatzacoalcos, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 “Pachuca, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 “Poza Rica, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 “Juárez II Zaragoza, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 “Galerías Diana, Acapulco Guerrero”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial



Entidad	Participación			Actividad
	2020	2019	2018	
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 "Huehuetoca, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	100%	70.62%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautitlán"	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC	100%	100%	100%	Prestar servicios de administración de bienes
F1 Administración	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MTK	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah"	62%	62%	64.20%	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	77.47%	77.47%	77.47%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"	100%	100%	100%	Desarrollo de centro comercial
Fideicomiso 816 "Tepeji del Río"	100%	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 11 "Parque Industrial Querétaro V"	100%	-	-	Arrendamiento de naves industriales

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.



A partir del 1 de enero de 2017 y derivado del segundo convenio modificatorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente A” y Fibra UNO como “Fideicomitente B”, tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino.

e. ***Combinación de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra UNO, menos los pasivos incurridos por Fibra UNO con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de patrimonio emitidas por Fibra UNO a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

f. ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (diferente a activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se adicionan o se deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del año.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.



Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, Fibra UNO reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por intereses.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que se manejan juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).



Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. Fibra UNO no ha designado ningún instrumento de deuda a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

Fibra UNO reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra UNO, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Además, para el 2020 se han considerado las condiciones actuales provocadas por la pandemia del COVID-19.

Para todos los demás instrumentos financieros, Fibra UNO reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, Fibra UNO mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.



i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, se considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de Fibra UNO, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de Fibra UNO.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii. Definición de incumplimiento

Fibra UNO considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;
- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida Fibra UNO, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga Fibra UNO).



Independientemente del análisis anterior, Fibra UNO considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que Fibra UNO tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. Política de bajas

Fibra UNO da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de Fibra UNO, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de Fibra UNO de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Baja de activos financieros

Fibra UNO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.



En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando se retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra UNO distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.



El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

g. *Propiedades de inversión*

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO, ver Nota 4k. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

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

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:

- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los Dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).



h. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación, ver Notas 1b y 9.

i. ***Otros activos***

1. ***Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios***

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

2. ***Baja de activos intangibles***

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

j. ***Deterioro activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

k. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran.



1. **Pagos basados en CBFIs**

1. *Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO*

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 15.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

m. **Beneficios a empleados**

Beneficios a empleados por terminación y retiro

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actuariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediones, que incluyen las ganancias y pérdidas actuariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el período en el que ocurren. Las remediones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el período de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del período de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediones.



Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de Fibra UNO. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que Fibra UNO ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra UNO reconoce los costos de reestructuración relacionados.

Beneficios a los empleados a corto plazo

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A partir del ejercicio de 2014 la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del Artículo 9 de la LISR.

n. ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

o. ***Depósitos de los arrendatarios***

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

p. ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.



Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los reembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

q. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia Fibra UNO y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

r. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1a, Fibra UNO tiene el tratamiento fiscal de FIBRA ya que cumple con los requisitos para fines de ISR, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

s. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 4I, Fibra UNO capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo, por lo que la fluctuación cambiaria de la deuda destinada al desarrollo de las propiedades fue capitalizada en las propiedades de inversión.

t. ***Estados de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

u. ***Instrumentos financieros derivados***

Fibra UNO utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 11 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.



5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. *Juicios críticos en la aplicación de políticas contables*

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los periodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos, con excepción de la adquisición del Fideicomiso 816, como se muestra en la Nota 1c.

Descuentos por COVID-19 registrados en el año

Fibra UNO ha realizado negociaciones en lo individual con cada uno de sus inquilinos y elaborado una base de datos detallada con el resultado y monto de cada una de dichas negociaciones, la cual es el soporte del monto registrado como “Descuentos COVID-19”, el cual se encuentra reflejado en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales y detallado en la Nota 4.

La Administración de Fibra UNO ha concluido que el tratamiento contable para reconocer los descuentos por COVID-19 en el periodo debe ser conforme a su devengo, ya que son considerados como un caso fortuito y/o de eventos fortuitos bajo la jurisdicción y ley aplicable a la que está sujeta del contrato, por lo estos descuentos no se consideran modificaciones a los contratos desde el punto de vista de la IFRS 16.



Evaluación de Fibra UNO como negocio en marcha

La interrupción de negocio derivada de la pandemia COVID-19 ha ocasionado interrupción de negocios en los inquilinos de Fibra UNO, y en consecuencia se han otorgado descuentos y se ha incrementado la estimación de cuentas de cobro dudoso. La Administración debe evaluar si Fibra UNO puede continuar como negocio en marcha por un periodo de al menos 12 meses.

b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2020, 2019 y 2018. La Administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

Estimación para cuentas de cobro dudoso

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza y condiciones particulares de los sectores e inquilinos de fibra UNO. La estimación para cuentas de cobro dudoso se determina con base en hipótesis de pérdidas esperadas, porcentajes de incumplimiento y recuperación con base en experiencias pasadas.

6. **Efectivo y equivalentes de efectivo**

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2020	2019	2018
Efectivo en bancos	\$ 6,996,548	\$ 1,756,741	\$ 853,991
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondo de reserva para préstamos bancarios (1)	219,188	161,543	236,144
Inversiones a la vista	<u>530,857</u>	<u>1,124,630</u>	<u>3,318,791</u>
 Total de efectivo y efectivo restringido	 <u>\$ 7,746,593</u>	 <u>\$ 3,042,914</u>	 <u>\$ 4,408,926</u>

- (1) El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banorte, Actinver, HSBC y Banamex, y con Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext). Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.



7. Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2020	2019	2018
Rentas por cobrar	\$ 3,046,635	\$ 1,688,749	\$ 1,488,225
Descuentos COVID-19 (1)	(943,910)	-	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(490,355)</u>	<u>(200,517)</u>	<u>(180,068)</u>
	1,612,370	1,488,232	1,308,157
Avance de obra por cobrar (2)	838,034	686,462	-
Otras cuentas por cobrar	<u>706,419</u>	<u>655,164</u>	<u>419,080</u>
	<u>\$ 3,156,823</u>	<u>\$ 2,829,858</u>	<u>\$ 1,727,237</u>

- (1) Corresponde a los descuentos por COVID-19 por los cuales no se han emitido las notas de crédito correspondientes al ejercicio de 2020 pero que fueron negociados y aceptados por los inquilinos y Fibra UNO.
- (2) Corresponde a la cuenta por cobrar que tiene MTK con el Fideicomiso 2585 por concepto de la certificación del avance de obra de Mitikah.

a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro Depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2020, 2019 y 2018, Wal mart, ICEL Universidad y Banco Santander, representan el 13.84%, 12.59% y 13.26% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión de deterioro bajo la metodología de pérdidas esperadas descrita en IFRS 9 *Instrumentos financieros* para las cuentas por cobrar no recuperables esperadas. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad y un porcentaje de pérdida esperada calculado por la Administración, para todas las cuentas por cobrar con antigüedad menor a 360 días. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

b. *Antigüedad de las cuentas por cobrar*

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 44, 29 y 27 días al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.



c. *Otras cuentas por cobrar a largo plazo*

Como se menciona en la Nota 1d, Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial en \$1,527,464, mientras que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$1,262,464, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

8. Propiedades de inversión

Valor razonable	2020	2019	2018
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 259,124,074	\$ 231,182,223	\$ 202,795,624
Propiedades de inversión en proceso de construcción, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión	14,361,100	22,930,865	17,256,175
Depósito de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	601,077	-
Reservas territoriales	1,577,818	1,738,496	793,736
Propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros (1)	<u>3,190,400</u>	<u>3,032,800</u>	<u>2,670,000</u>
	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>\$ 223,515,535</u>

(1) Las propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros corresponden a construcciones levantadas por Fibra UNO sobre terrenos Federales por los cuales se paga un monto por la concesión que típicamente va de 50 a 100 años. Dichos terrenos no pueden ser vendidos de acuerdo a las leyes de la República Mexicana al estar en zonas federales protegidas.

Tipo	Número de propiedades	2020	2019	2018
Saldos al inicio del período		\$ 259,485,461	\$ 223,515,535	\$ 203,064,242
Adquisiciones:				
Grupo ICEL	Comercial	1	500,000	-
Hércules	Industrial	5	4,515,655	-
Uptown Juriquilla	Comercial	1	1,354,573	-
Tepeji del Río	Industrial	1	-	601,186
Lago de Guadalupe	Industrial	1	-	559,269
Titán	Terreno	108	-	5,515,039
Titán	Industrial	74	-	10,986,781
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	801,000
Montes Urales 620	Oficinas	1	-	1,145,760
Piso 5 Corporativo Interlomas	Oficinas	1	-	29,016
Terreno Matamoros	Terreno	1	-	4,872
Bajas:				
Portafolio Titán	Terreno	4	(262,808)	-
Portafolio Titán	Industrial	2	(342,180)	-
California Parque Santa María	Industrial	1	(1,148,534)	-
Venta de porción de Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(200,000)
Venta terreno Kansas	Terreno	1	-	-
Venta UAG	Comercial	1	-	(638,000)
Venta terreno Apodaca	Terreno	1	-	(109,586)
Venta Piso 2, 4 y PH Reforma 155	Oficinas	1	-	(280,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión		5,904,625	9,704,477	9,407,291
Depósito de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 1d)		-	601,077	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión		<u>8,246,600</u>	<u>7,401,097</u>	<u>10,891,940</u>
Saldos al final del período		<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>\$ 223,515,535</u>



El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descontados y Costo Histórico de Inversión aplicados con base en la política de valuación de Fibra UNO. En este sentido, el Método de Costo se utilizó para todos aquellos inmuebles que estuvieron en desarrollo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como aquellas propiedades no estabilizadas y las reservas territoriales.

Por su parte, para las demás propiedades (que además representan un porcentaje mayor al 95% del valor total de Fibra UNO) se aplicó el método de Flujos de Caja Descontados. Para la aplicación de dicha metodología Fibra UNO utilizó diferentes supuestos tomando en consideración la ocupación, ubicación, tipo de inmueble, segmento, término de arrendamiento restante, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (o una combinación de ambos), riesgo país, inflación, entre otros.

El enfoque de ingresos sugiere que es posible cuantificar los beneficios futuros esperados, específicamente en la forma de flujos libres de caja. En términos generales este enfoque considera dos pasos. El primero es definir una estimación de los flujos libres de caja, que se espera se generarán como resultado de tener la posesión de una propiedad o grupo de propiedades. El segundo paso es descontar estos flujos a una tasa adecuada de descuento para estimar su valor presente.

Cabe mencionar que la tasa descuento utilizada debe de reflejar no sólo el valor del dinero en el tiempo, sino también, el riesgo asociado con el inmueble en particular.

De manera general, a continuación, se describen los principales supuestos utilizados en la aplicación de metodología de Flujos de Caja Descontados, considerando los efectos de COVID-19 para 2020:

- a. **Supuestos Operativos - Fibra UNO** llevó a cabo la proyección sus flujos para un periodo de 10 años en los que consideró la situación actual de cada inmueble con respecto a los contratos vigentes al cierre del cuarto trimestre 2020 y su probabilidad de renovación al vencimiento, los metros cuadrados disponibles y su comercialización futura, así como el reembolso de gastos de mantenimiento de cada uno de sus inquilinos. Para estimar los gastos de operación, Fibra UNO toma en consideración los gastos relacionados con el mantenimiento de cada uno de los inmuebles, así como gastos no relacionados con la operación diaria como lo son el pago del impuesto predial y el seguro. Por último y con base a las necesidades de cada propiedad, se realiza una estimación de gastos capitalizables los cuales corresponden a mejoras significativas que pueden ser depreciadas a través del tiempo.
- b. **Tasa de Descuento -** Para determinar la tasa de descuento Fibra UNO utiliza la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC por sus siglas en inglés) la cual tiene el objetivo de reflejar el costo de las diferentes fuentes de financiamiento de Fibra UNO. Para determinar el costo de deuda, se tomó en cuenta el costo ponderado de la deuda tanto en dólares como en pesos que actualmente tiene Fibra UNO. Para determinar el costo del capital se utiliza el Modelo de Valoración de Activos Financieros (mejor conocido en el idioma inglés como “CAPM” - Capital Asset Pricing Model) para lo cual se utilizaron variables de mercado y se ajustaron con riesgos específicos identificados para cada uno de los inmuebles. Finalmente, Fibra UNO tomó en consideración su estructura de capital al cierre del 2020 para determinar la proporción del costo deuda / capital. Es importante mencionar que un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. **Perpetuidad / Tasa de Capitalización -** Para determinar el valor de salida al final de los 10 años de proyección antes mencionados, Fibra UNO utiliza una metodología comúnmente aceptada en el ámbito financiero en la valuación de bienes inmuebles. Dicha metodología corresponde al método de capitalización el cual estima el valor de una propiedad con base en la aplicación de una Tasa de Capitalización de Mercado aplicada al Ingreso Neto Operativo (ingreso neto de costos y gastos operativos) del último año de proyección. Las tasas de capitalización (Cap. Rates por sus siglas en inglés) son determinadas por propiedad y varían de acuerdo a la realidad de cada inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tipo de inmueble, ocupación, demanda observada por el arrendamiento de los espacios, calidad de los inquilinos, situación actual de la economía local, moneda funcional de los arrendamientos (dólares, pesos o una combinación de ambos), así como los Cap. Rates observados en el mercado privado por transacciones de inmuebles similares.



Como resultado de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión el valor por metro cuadrado rentable (GLA por sus siglas en inglés) en pesos al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es el siguiente:

	2020	2019	2018
GLA (M2)	10,931,402	10,130,414	8,614,800
Valor de Propiedades de Inversión	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>\$ 223,515,535</u>
Precio promedio por M2 de Propiedad de Inversión	<u>\$ 25,455</u>	<u>\$ 25,614</u>	<u>\$ 25,946</u>

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales bajo el encabezado “Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión”.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 el importe de intereses capitalizados ascendió a \$1,070 millones, \$2,124 millones y \$1,192 millones, respectivamente, y la tasa anual de capitalización determinada de acuerdo con la NIC 23 *Costos por préstamos* fue 10.86%, 9.96% y 7.40%, respectivamente.

9. Inversiones en asociadas

	% de participación	2020	2019	2018
Torre Mayor	70%	\$ 5,073,428	\$ 3,944,304	\$ 3,632,624
Torre Diana	50%	2,465,047	1,935,544	1,787,510
Antea Querétaro	40%	<u>1,972,109</u>	<u>1,777,453</u>	<u>-</u>
		<u>\$ 9,510,584</u>	<u>\$ 7,657,301</u>	<u>\$ 5,420,134</u>

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo establecido por las IFRS, dada su naturaleza.

10. Otros activos

	2020	2019	2018
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Otros (2)	30,000	30,000	30,000
Amortización acumulada (2)	<u>(1,189,934)</u>	<u>(1,112,700)</u>	<u>(1,004,516)</u>
	<u>\$ 1,324,540</u>	<u>\$ 1,401,774</u>	<u>\$ 1,509,958</u>



- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y la amortización anual al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 asciende a \$102,184, \$108,184 y \$194,984, respectivamente.
- (2) La amortización acumulada se integra conformada por la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual para la amortización de plataforma administrativa.

11. Instrumentos financieros

Categorías de instrumentos financieros

	2020	2019	2018
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,796,229	\$ 3,042,914	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	3,753,437	2,143,396	1,727,237
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,478	41,999	53,367
Pagos anticipados	1,870,775	2,234,252	1,714,708
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	1,361,601	30,232	267,245
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 4,678,641	\$ 3,865,883	\$ 1,840,925
Cuentas por pagar a partes relacionadas	274,712	250,568	205,174
Préstamos	125,579,877	107,077,865	79,363,068
Depósitos de los arrendatarios	1,273,029	1,162,532	957,077
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	1,424,436	696,921	-

De acuerdo a la IFRS 9 las siguientes categorías se establecieron para los instrumentos financieros activos mencionados en el recuadro anterior:

- Efectivo y efectivo restringido: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Inversiones en valores: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Pagos anticipados: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Instrumentos financieros derivados de negociación: Valor Razonable con Cambios en el Estado de Resultados (“VRCPL”).
- Instrumentos financieros derivados designados en coberturas: VRCPL. Dependiendo del tipo de cobertura es si el cambio en el valor razonable del derivado va a los otros resultados integrales o al Estado de Resultados.



Administración del patrimonio

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El patrimonio de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de patrimonio y monitorear los requerimientos de patrimonio. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, “LTV”), y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate, y la razón de Cobertura de servicio de deuda (Debt service coverage ratio, en inglés, “DSCR”), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan Fibra UNO para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs, para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

La política Fibra UNO y para dar cumplimiento a la regulación de FIBRAs emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del máximo y mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.0 de DSCR, respectivamente. Para los periodos terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 45.13%, 38.6% y 33.1% y de 5.15, 1.92 y 2.01 veces, respectivamente.

Administración del riesgo financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el riesgo de mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez.

Fibra UNO busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de Fibra UNO aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, riesgo de crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra UNO no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.

Administración del riesgo de mercado

Las actividades de Fibra UNO, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.



Fibra UNO suscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos swap de moneda extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.
- Contratos swap de tasa de interés para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra UNO a los riesgos del mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del riesgo de tasa de interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, TIIE a 28 días y a London Inter Bank Offered Rate (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Análisis de sensibilidad de la tasa de interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si las tasas de interés tuvieran un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2020 tendría un decremento o incremento, para sus pasivos en tasa variable, de aproximadamente -51 y 51 millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2020, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$(478) millones y \$482 millones de Pesos en resultados para los contratos de swaps de moneda extranjera. En el caso de los contratos SWAP de tasas de interés (IRS) si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2020, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$434 millones y \$(448) millones de pesos.

Administración del riesgo de moneda extranjera

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar estadounidense.



- a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2020	2019	2018
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	339,256	618,979	473,882
Pasivos monetarios	<u>(4,061,364)</u>	<u>(3,418,889)</u>	<u>(1,943,629)</u>
Posición corta	<u>(3,722,108)</u>	<u>(2,799,910)</u>	<u>(1,469,747)</u>
Equivalente en miles pesos	\$ <u>(74,200,967)</u>	\$ <u>(52,841,861)</u>	\$ <u>(28,890,230)</u>

- b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	8 de marzo de 2020
Pesos por dólar estadounidense	\$ <u>19.9352</u>	\$ <u>18.8727</u>	\$ <u>19.6566</u>	\$ <u>20.6903</u>

Análisis de sensibilidad de moneda extranjera

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en Dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2020 tendría un decremento o incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$(4,333) y \$4,333 millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si los tipos de cambio tuviera un cambio de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2020 tendría un decremento o incremento, para sus swaps de moneda extranjera, de aproximadamente \$544 y \$(544) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Instrumentos financieros derivados

Contratos swap de moneda extranjera

Durante el año actual, Fibra UNO celebró nuevos contratos swap de moneda extranjera. Actualmente, se tienen 9 swaps de moneda extranjera, siete de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y dos swaps de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo.



La siguiente tabla detalla los contratos *swap* de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de cobertura
1	Bancomer	\$ 60,000	\$ 1,113,000	30-ene-2026	5.25%	TIEE 28 +3.49%	\$ 226,781	VR
2	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIEE 28 +3.34%	175,427	VR
3	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	TIEE 28 +3.59%	151,279	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	TIEE 28 -2.77%	154,584	FE
5	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	5.25%	TIEE 28 +3.51%	152,615	VR
6	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	TIEE 28 -2.6%	135,495	FE
7	Santander	50,000	980,000	30-ene-2026	5.25%	TIEE 28 +2.8%	159,027	VR
8	Santander	25,000	508,661	30-ene-2026	5.25%	TIEE 28 +3.09%	51,599	VR
9	HSBC	<u>75,000</u>	<u>1,527,751</u>	30-ene-2026	5.25%	TIEE 28 +3.06%	<u>154,794</u>	VR
Total		<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 8,673,912</u>				<u>\$ 1,361,601</u>	

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 por \$1,072 pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2020, 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.

Fibra UNO también tiene celebrados swaps de tasa de interés para cubrir su exposición a tasa variable generada por pasivos en pesos. Estos derivados han sido designados como coberturas de flujo de efectivo,

Núm.	Contraparte	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de cobertura
10	HSBC	\$ 221,873	30-ago-2024	7.85 %	TIEE 28 + 0%	\$ (35,779)	FE
11	HSBC	222,493	30-ago-2024	7.85 %	TIEE 28 + 0%	(31,799)	FE
12	Santander	222,493	30-ago-2024	7.85 %	TIEE 28 + 0%	(31,799)	FE
13	Santander	221,873	30-ago-2024	7.85 %	TIEE 28 + 0%	(35,779)	FE
14	Bancomer	221,873	30-ago-2024	8.40%	TIEE 28 + 0%	(41,653)	FE
15	Bancomer	222,493	30-ago-2024	7.85 %	TIEE 28 + 0%	(31,799)	FE
16	HSBC	221,873	30-ago-2024	8.40%	TIEE 28 + 0%	(41,653)	FE
17	Santander	222,493	30-ago-2024	8.38%	TIEE 28 + 0%	(36,809)	FE
18	Bancomer	221,873	30-ago-2024	7.85 %	TIEE 28 + 0%	(35,779)	FE
19	Bancomer	222,493	30-ago-2024	8.38%	TIEE 28 + 0%	(36,867)	FE
20	HSBC	222,493	30-ago-2024	8.38%	TIEE 28 + 0%	(36,804)	FE
21	Santander	221,873	30-ago-2024	8.40 %	TIEE 28 + 0%	(41,644)	FE
22	HSBC	2,092,013	31-mayo-2024	7.81 %	TIEE 28 + 0%	(216,136)	FE
23	HSBC	2,092,013	31-mayo-2024	7.58%	TIEE 28 + 0%	(201,081)	FE
24	HSBC	736,472	15-sep-2023	7.73%	TIEE 28 + 0%	(59,450)	FE
25	HSBC	1,680,671	15-sep-2023	7.73%	TIEE 28 + 0%	(135,669)	FE
26	Santander	4,100,000	5-dic-2022	7.75%	TIEE 28 + 0%	(271,617)	FE
27	Santander	4,000,000	21-jun-2021	8.77%	TIEE 28 + 0%	(93,339)	FE
28	HSBC	<u>638,666</u>	23-feb-2024	4.955%	TIEE 28 + 0%	<u>(8,980)</u>	FE
Total		<u>\$ 18,006,031</u>				<u>\$ (1,424,436)</u>	



Administración del riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 21.33%, 22.1% y 26.6% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 25.69%, 23.5% y 25.4%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio.

En adición, un solo inquilino ocupa 943,990 m² de 10,931,402 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.73% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.7% de los ingresos por arrendamiento al 31 de diciembre de 2020; al 31 de diciembre de 2019 un solo inquilino ocupa 877,766 m² de 10,130,414 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.7% de la superficie total rentable y aproximadamente el 6.8% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2018 un solo inquilino ocupa 900,641 m² de 8,614,800 m² del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 11.4% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros derivados. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2020, se determinó un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$16.6 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO.

Deterioro del valor de activos financieros

El riesgo de crédito, es el riesgo de que una de las contrapartes del instrumento financiero cause una pérdida financiera a otra entidad por incumplir una obligación. Fibra UNO está sujeta al riesgo de crédito principalmente por los instrumentos financieros referidos a efectivo e inversiones temporales, préstamos y cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados. Con el fin de minimizar el riesgo de crédito en los rubros de efectivo, inversiones temporales e instrumentos financieros derivados, Fibra UNO únicamente se involucra con partes solventes y de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

Con el fin de administrar el riesgo de crédito, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar con consumidores, Fibra UNO considera que el riesgo es limitado. Fibra UNO provisiona una estimación de cuentas incobrables bajo el modelo de pérdidas esperadas en cumplimiento con IFRS 9.

IFRS 9 reemplazó el modelo de “pérdida incurrida” de IAS 39 por un modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda a valor razonable con cambios a través de ORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Bajo IFRS 9, las provisiones para pérdidas se miden usando una de las siguientes bases:



Modelo General - Se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo, tomando en consideración el aumento significativo del riesgo de crédito, así como la evidencia objetiva de deterioro.

Modelo Simplificado - Se reconoce la pérdida esperada para toda la vida del instrumento si contienen un componente financiero significativo, en lugar de las tres etapas.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el riesgo de crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. Fibra UNO puede determinar que el riesgo de crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un riesgo de crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo; Fibra UNO ha escogido aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiación significativo.

Fibra UNO mide las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida. Adicionalmente se considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de Fibra UNO y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Medición de las pérdidas crediticias esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas no son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero, ya que las cuentas por cobrar en general son de corto plazo y no cobran intereses. Cabe mencionar que el período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que Fibra UNO está expuesto al riesgo de crédito.

Activos financieros con deterioro crediticio

Fibra UNO considera como evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas observadas en los grupos de atraso de las carteras;
- Diversos plazos de mora e identificando incumplimiento para más de 360 días;
- La reestructuración de cuentas o adelantos por parte del cliente en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que un segmento de la cartera entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. Mientras que, en el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.



Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no existe una posibilidad realista de recuperación. Este es generalmente el caso cuando Fibra UNO determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar flujos de efectivo suficientes para pagar los importes sujetos al castigo. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de Fibra UNO para la recuperación de los importes adeudados.

Deterioro del valor (activos financieros y activos por contratos) - IFRS 9

Al 31 de diciembre de 2020, la exposición máxima al riesgo de crédito para los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por concepto y/o subsidiarias fue la siguiente:

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes sujetas a deterioro:

Cartera consolidada En miles de pesos	Importe en libros		
	31 de dic 2020	31 de dic 2019	31 de dic 2018
Total	\$ 1,560,418	\$ 1,241,552	\$ 1,494,991

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al riesgo de crédito de los deudores comerciales y los activos por contrato.

Exposición En miles de pesos	31 de diciembre 2020		31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro
Cuentas por cobrar	\$ 1,246,418	\$ 314,331	\$ 1,143,555	\$ 97,997	\$ 1,345,548	\$ 149,442
Total	\$ -	\$ 1,560,418	\$ -	\$ 1,241,552	\$ -	\$ 1,241,552
Estimación	\$ -	\$ 370,856	\$ -	\$ 200,517	\$ -	\$ 200,517

Información comparativa del año

Un análisis de la calidad crediticia de los deudores comerciales que no estaban ni vencidos ni deteriorados y la antigüedad de los deudores comerciales vencidos, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se presenta a continuación.

En miles de pesos	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Vigente y vencidos 0 y 30 días	\$ 396,872	\$ 327,133	\$ 797,876
Vencidos entre 31 y 60 días	268,976	371,599	121,432
Vencidos entre 61 y 90 días	245,353	107,922	111,354
Vencidos entre 91 y 120 días	89,457	55,131	85,109
Vencidos entre 121 y 150 días	-	50,960	39,962
Vencidos entre 151 y 180 días	-	72,771	36,296
Vencidos entre 181 y 210 días	-	(50,113)	41,266
Vencidos entre 211 y 240 días	-	41,639	22,397
Vencidos entre 241 y 270 días	-	71,346	29,305
Vencidos entre 271 y 300 días	95,533	22,102	11,007
Vencidos entre 301 y 330 días	61,737	28,827	20,975
Vencidos entre 331 y 360 días	81,911	28,840	28,569
Vencidos entre 361 y 390 días	6,248	15,398	-
Total de deudores comerciales sin deterioro	\$ 1,246,087	\$ 1,143,555	\$ 1,345,548



Evaluación de PCE para clientes corporativos al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

Fibra UNO realiza la estimación de los diferentes factores para aplicar un modelo de pérdida esperada. La probabilidad de incumplimiento se estima utilizando la metodología Roll Rates (RR) o de matrices, que analiza la información histórica de la cartera y calcula el porcentaje de clientes o montos que se movieron de un estado de retraso a otro estado de retraso en un tiempo determinado. Primero, se determinan las probabilidades de movimientos de una etapa de rezago reciente a la siguiente etapa, posteriormente se determina la probabilidad de que el saldo observado en una etapa o rezago termine en la etapa definida como EOD. Para ello se multiplican las probabilidades observadas en cada rezago posterior al observado. Finalmente se determina el promedio de cada etapa o rezago en base las estimaciones calculadas y estas serían las probabilidades a utilizar en el modelo para cada etapa.

Bucket	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Vigente y vencidos 0 y 30 días	6.269%	5.050%	3.968%
Vencidos entre 31 y 60 días	14.045%	13.030%	11.579%
Vencidos entre 61 y 90 días	19.904%	18.785%	16.564%
Vencidos entre 91 y 120 días	26.360%	25.450%	22.928%
Vencidos entre 121 y 150 días	33.600%	32.687%	30.266%
Vencidos entre 151 y 180 días	40.302%	39.712%	37.275%
Vencidos entre 181 y 210 días	48.733%	48.039%	46.299%
Vencidos entre 211 y 240 días	55.074%	54.192%	52.832%
Vencidos entre 241 y 270 días	61.228%	60.463%	59.006%
Vencidos entre 271 y 300 días	69.683%	69.302%	67.594%
Vencidos entre 301 y 330 días	79.262%	78.373%	76.927%
Vencidos entre 331 y 360 días	87.632%	87.191%	86.145%
Vencidos entre 361 y 390 días	95.757%	95.601%	95.230%
Vencidos a más de 390 días	100.000%	100.000%	100.000%

Fibra UNO realizó la revisión de cada uno de los clientes con saldo mayor a los +390 días de posteriores a la EOD y su situación un año después. De acuerdo con su estatus, se determinó el nivel de recuperación obtenido sobre el saldo y se determinó la severidad de la pérdida histórica. La severidad de la pérdida histórica al cierre de diciembre de 2020 asciende a 55%.

Bajo el estándar de IFRS 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento, sin embargo, FUNO ha decidido utilizar como EOD los saldos de atraso mayor a los +390 días.

Bucket	Saldo al 31 de diciembre de 2020	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2020
0-30	\$ 396,872	6.269%	55%	\$ 13,793
31-60	268,976	14.045%	55%	20,942
61-90	245,353	19.904%	55%	27,071
91-120	89,457	26.360%	55%	13,072
121-150	-	33.600%	55%	-
151-180	-	40.302%	55%	-
181-210	-	48.733%	55%	-
211-240	-	55.074%	55%	-
241-270	-	61.228%	55%	-
271-300	95,533	69.683%	55%	36,902
301-330	61,737	79.262%	55%	27,124
331-360	81,911	87.632%	55%	39,790
361-390	6,248	95.757%	55%	3,317
+390	<u>314,331</u>	100.000%	55%	<u>188,845</u>
Total	<u>\$ 1,560,418</u>		Total	<u>\$ 370,856</u>



Bucket	Saldo al 31 de diciembre de 2019	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2019
0-30	\$ 327,133	5.050%	52%	\$ 8,575
31-60	371,599	13.030%	52%	25,135
61-90	107,922	18.785%	52%	10,524
91-120	55,131	25.450%	52%	7,283
121-150	50,960	32.687%	52%	8,646
151-180	72,771	39.712%	52%	15,001
181-210	(50,113)	48.039%	52%	-
211-240	41,639	54.192%	52%	11,713
241-270	71,346	60.463%	52%	22,393
271-300	22,102	69.302%	52%	7,951
301-330	28,827	78.373%	52%	11,728
331-360	28,840	87.191%	52%	13,053
361-390	15,398	95.601%	52%	7,639
+390	<u>97,997</u>	100.000%	52%	<u>50,876</u>
Total	<u>\$ 1,241,552</u>		Total	<u>\$ 200,517</u>

Bucket	Saldo al 31 de diciembre de 2018	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2018
0-30	\$ 797,877	3.96%	51%	\$ 16,189
31-60	121,433	11.579%	51%	7,190
61-90	111,354	16.564%	51%	9,432
91-120	85,110	22.928%	51%	9,979
121-150	39,963	30.266%	51%	6,185
151-180	36,296	37.275%	51%	6,918
181-210	41,267	46.299%	51%	9,770
211-240	22,398	52.832%	51%	6,051
241-270	29,305	59.006%	51%	8,842
271-300	11,007	67.594%	51%	3,805
301-330	20,975	76.927%	51%	8,251
331-360	28,564	86.145%	51%	12,584
361-390	-	95.230%	51%	-
+390	<u>149,442</u>	100.000%	51%	<u>74,872</u>
Total	<u>\$ 1,494,991</u>		Total	<u>\$ 180,068</u>

Movimientos en la estimación para deterioro relacionada con los deudores por ventas y activos por contrato (cuentas por cobrar)

El movimiento en la estimación por deterioro del valor relacionada con los deudores por venta y otras cuentas por cobrar durante el año fue el siguiente.

	Importe
Saldo al 1 de enero de 2018	\$ 370,607
Aplicaciones netas de reserva	<u>(190,539)</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	180,068
Ajuste del año	20,449
Importes castigados	<u>-</u>



	Importe
Saldo al 31 de diciembre de 2019	\$ 200,517
Ajuste del año	170,339
Importes castigados	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 370,856</u>

Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2020
31 de diciembre de 2020				
Cuentas por pagar	\$ 5,322,226	\$ 541,696	\$ -	\$ 5,863,922
Cuentas por pagar a partes relacionadas	274,712	292,727	-	567,439
Préstamos denominados en pesos	2,600,000	33,446,398	4,799,600	40,845,998
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>1,273,029</u>	<u>-</u>	<u>1,273,029</u>
Total en pesos	<u>\$ 8,196,938</u>	<u>\$ 35,553,850</u>	<u>\$ 4,799,600</u>	<u>\$ 48,550,388</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,896,320</u>	<u>\$ 46,648,368</u>	<u>\$ 78,544,688</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,836,563</u>	<u>\$ 5,836,563</u>

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2020 fue de \$ 6.605597 Pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2019
31 de diciembre de 2019				
Cuentas por pagar	\$ 5,135,935	\$ 611,953	\$ -	\$ 5,747,888
Cuentas por pagar a partes relacionadas	250,568	292,727	-	543,295
Préstamos denominados en pesos	2,064,512	25,426,123	12,299,600	39,790,235
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>1,162,532</u>	<u>-</u>	<u>1,162,532</u>
Total en pesos	<u>\$ 7,451,015</u>	<u>\$ 27,493,335</u>	<u>\$ 12,299,600</u>	<u>\$ 47,243,950</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ -</u>	<u>\$ 11,323,620</u>	<u>\$ 50,956,290</u>	<u>\$ 62,279,910</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,654,033</u>	<u>\$ 5,654,033</u>



El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2019 fue de \$6.399018 pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2018
31 de diciembre de 2018				
Cuentas por pagar	\$ 2,783,826	\$ 292,727	\$ -	\$ 3,076,553
Cuentas por pagar a partes relacionadas	205,174	-	-	205,174
Préstamos denominados en pesos	2,153,461	10,084,318	59,978,787	72,216,566
Depósitos de los arrendatarios	-	957,077	-	957,077
Total en pesos	\$ 5,142,461	\$ 11,334,122	\$ 59,978,787	\$ 76,455,370
Préstamos denominados en dólares	\$ 43,205	\$ 172,821	\$ 1,067,781	\$ 1,283,807
Préstamos denominados en UDIS	\$ 5,613,788	\$ 31,328,700	\$ 15,949,434	\$ 52,891,922

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2018 fue de \$6.226631 pesos por UDI.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$83,214 millones, \$54,971 millones y \$53,419 millones, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/20	31/12/19	31/12/18		
1) Inversiones en valores gubernamentales e inversiones a la vista (ver Nota 6)	\$ 530,857	\$ 1,124,630	\$ 3,318,791	Nivel 2	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
2) Swaps de moneda extranjera (designados de cobertura)	\$ 1,361,601	\$ 30,232	\$ 194,326	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
3) Swaps de tasa de interés (designados de cobertura)	\$ (1,424,436)	\$ (696,921)	\$ 72,919	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.



Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior notes	\$ 34,757,462	\$ 36,183,767	\$ 34,574,933	\$ 35,814,531	\$ 35,381,881	\$ 40,142,782
Emisión de deuda en certificados bursátiles	69,043,920	79,800,217	52,843,560	81,090,974	34,422,616	32,657,125
Santander	1,320,000	1,362,124	1,320,000	1,451,738	660,000	685,431
HSBC	2,417,143	2,421,130	2,554,286	2,672,284	2,691,428	2,685,038
Metlife	765,264	798,837	773,124	768,419	780,547	703,992
Actinver	100,000	101,223	100,000	101,282	-	-
Santander	-	-	1,800,000	1,802,715	-	-
HSBC	4,198,425	4,189,737	4,198,425	4,446,980	-	-
Titan	9,436,350	11,034,883	9,436,350	10,722,642	-	-
HSBC	-	-	123,500	129,549	-	-
Bancomext	-	-	-	-	1,264,803	1,297,221
Banco Mercantil del Norte	-	-	-	-	2,548,661	2,631,212
BBVA Bancomer	-	-	-	-	2,000,000	1,998,641
Actinver	-	-	-	-	100,000	100,397
PIQ	504,210	506,916	-	-	-	-
LA PRESA	134,456	135,178	-	-	-	-
Santander	500,000	502,916	-	-	-	-
Actinver	500,000	502,934	-	-	-	-
ScotiaBank	500,000	502,050	-	-	-	-
Actinver	500,000	502,505	-	-	-	-
ScotiaBank	500,000	501,595	-	-	-	-
	<u>\$ 125,177,230</u>	<u>\$ 139,046,012</u>	<u>\$ 107,724,178</u>	<u>\$ 139,001,114</u>	<u>\$ 79,849,936</u>	<u>\$ 82,901,839</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los montos de los costos de transacción ascienden a \$719,617, \$684,767 y \$486,868, respectivamente, (ver Nota 12).

Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 2.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.



Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

12. Préstamos

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020							
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD	
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	\$ 5,350,381	-	
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	872,000	
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	768,000	
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE+2.15%	jun-24	4,184,025	-	
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE+2.60%	nov-25	1,320,000	-	
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE+1.75%	mar-21	500,000	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE+2.65%	jun-21	100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-	
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE+2.00%	sep-23	2,417,143	-	
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	248,829	-	
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,024,560	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000	
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	516,435	-	
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000	
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,812,003	-	
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	nov-23	-	500,000	
Quirografario	Bnamex	MXN	TIIIE+1.50%	abr-21	500,000	-	
Quirografario	Bnamex	MXN	TIIIE+1.50%	abr-21	500,000	-	
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE+0.95%	jun-21	500,000	-	
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE+0.95%	jun-21	500,000	-	
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIIE+2.25%	feb-24	504,210	-	
Hipotecario	Monex -La Presa	MXN	TIIIE+2.25%	feb-24	134,456	-	
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020					\$ 46,632,542	3,940,000	



		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
						19,9352
						\$ 78,544,688
						125,177,230
						(2,803,048)
						122,374,182
						(719,617)
						1,072,245
						\$ 122,726,810

		Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019				
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	\$ 5,400,400	-
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	600,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	400,000
Quirografario	HSBC	MXN	TIE+2.15%	jun-24	4,198,425	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIE+2.60%	nov-25	1,320,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIE+1.25%	feb-20	1,800,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIE+1.80%	jun-20	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIE+2.00%	sep-23	2,554,286	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	251,318	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,929,971	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	521,806	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,724,062	-
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	nov-23	-	500,000
Hipotecario	HSBC	MXN	TIE+2.20%	sep-23	123,500	-
					\$ 45,444,268	3,300,000
						18,8727
						\$ 62,279,910
						107,724,178
						(2,064,512)
						105,659,666
						(684,767)
						19,227
						\$ 104,994,126



Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2018

Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIIIE+1.25%	jun-19	\$ 2,000,000	\$ -
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE+2.60%	nov-25	660,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE+1.8%	jun-19	100,000	-
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIIE+1.95%	jun-38	2,548,661	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE+2.00%	sep-23	2,691,428	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	253,670	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,851,039	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	526,877	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,650,677	-
Hipotecario	Bancomext	USD	4.89%	nov-20	-	64,345
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2018					<u>\$ 43,203,252</u>	<u>1,864,345</u>
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2018						<u>19.6566</u>
Saldo de dólares en pesos equivalentes						<u>\$ 36,646,684</u>
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2018 en pesos equivalentes						79,849,936
Préstamos a corto plazo						<u>(2,390,561)</u>
Total préstamos a largo plazo						<u>77,459,375</u>
Costos de la transacción						(486,868)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						<u>203,042</u>
						<u>\$ 77,175,549</u>

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. Las más importantes son las que se describen a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones.
- 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 acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo (INO) entre el Servicio de Deuda) mayor de 1.5.



Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2020 son:

Año	Importe
2022	\$ 8,322,898
2023	11,463,701
2024	17,867,851
2025	7,500,000
2026 y años posteriores	<u>77,219,732</u>
	<u>\$ 122,374,182</u>

13. Pasivos acumulados y acreedores diversos

La integración del saldo de esta cuenta se muestra a continuación:

	2020	2019	2018
Intereses por pagar	\$ 2,019,351	\$ 1,643,878	\$ 1,040,790
Gastos acumulados	571,449	882,318	942,901
Acreedores por avance de obra	706,802	809,053	-
Proveedores	<u>1,018,733</u>	<u>486,716</u>	<u>364,899</u>
	<u>\$ 4,316,335</u>	<u>\$ 3,821,965</u>	<u>\$ 2,348,590</u>

14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. *Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:*

	2020	2019	2018
Ingresos:			
F1 Administración:			
Comisión por administración 1.25% (1)	<u>\$ 108,574</u>	<u>\$ 146,216</u>	<u>\$ 100,622</u>
Comisión por arrendamiento (5)	<u>\$ 7,393</u>	<u>\$ 10,930</u>	<u>\$ -</u>
Gastos:			
Fibra UNO Administración:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 508,032</u>	<u>\$ 243,948</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	<u>\$ 749,629</u>	<u>\$ 817,763</u>	<u>\$ 730,835</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. Servicios recibidos capitalizados (6)	<u>\$ 1,080,417</u>	<u>\$ 1,388,920</u>	<u>\$ 1,220,872</u>



	2020	2019	2018
Jumbo Administración:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ -	\$ 153,723	\$ 419,246
F2 Services:			
Servicios recibidos (3)	\$ 346,625	\$ 368,706	\$ 336,546
Parks Mantenimiento, S.C. (7)	\$ 55,064	\$ 293,259	\$ 186,836

- (1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes, a cambio de servicios de asesoría.
- (3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.
- (4) Fibra UNO paga por servicios de administración inmobiliaria, el 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (5) F1 Administración, S.C. cobra al Fideicomiso 2584 una comisión por arrendamiento equivalente al 4% sobre el monto de los contratos de dicho concepto.
- (6) Fibra UNO paga un honorario por servicios de Corretaje, los cuales se calculan como un porcentaje del total de ingresos que represente el contrato firmado.
- (7) Fibra UNO paga por actividades de Mantenimiento para que sus propiedades continúen en las mismas condiciones de uso que el día que se pusieron en operación.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables, así mismo, todas las transacciones han sido llevadas a cabo a valores de mercado.

b. ***Los saldos con partes relacionadas son:***

	2020	2019	2018
Por cobrar:			
Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V.	\$ -	\$ 30	\$ 47,514
Otros	8,478	41,969	5,853
	<u>\$ 8,478</u>	<u>\$ 41,999</u>	<u>\$ 53,367</u>
Por pagar:			
Fibra UNO Administración	\$ 165,384	\$ 111,644	\$ 124,752
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	20,963	9,627	5,633
Jumbo Administración	35,272	35,272	22,242
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	9,662	-	-



	2020	2019	2018
Parks Concentradora	11,358	40,395	29,044
Parks Desarrolladora	-	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	21,151	24,568	3,774
Otros	<u>10,922</u>	<u>9,824</u>	<u>491</u>
	<u>\$ 274,712</u>	<u>\$ 250,568</u>	<u>\$ 205,174</u>
Por pagar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (1)	<u>\$ 292,727</u>	<u>\$ 292,727</u>	<u>\$ 292,727</u>

- (1) Depósito de seriedad recibido por derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto.

15. Pagos basados en CBFIs

En Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año.

Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron por \$73,328; \$602,099 y \$563,488 respectivamente. Durante 2020, 2019 y 2017 derivado de este programa se pusieron en circulación 21,248,766; 25,800,746 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.

16. Patrimonio

Aportaciones

- El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de mil pesos más el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 existen:

Número de CBFIs	2020	2019	2018
En circulación	<u>3,872,415,403</u>	<u>3,928,194,243</u>	<u>3,890,114,426</u>
En tesorería	<u>1,420,058,926</u>	<u>1,351,031,320</u>	<u>1,456,514,910</u>

- El 2 de agosto de 2019, Fibra UNO liberó 6,227,668 de CBFIs por el portafolio G-30 adquirido en junio de 2013.
- El 21 de febrero de 2018, Fibra UNO registró 7,482,635 CBFIs como parte de los pagos por la aportación al patrimonio por la adquisición de "Torre Cuarzo" el equivalente a \$266.9 millones.
- Durante agosto y julio de 2018, Fibra UNO recibió aportaciones en efectivo del Fideicomiso 2353 para el Fideicomiso 2584 por \$675 millones para el desarrollo del proyecto Mitikah comercial.



Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de Resultado Fiscal, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Importe
2020	
10 de noviembre	\$ 1,158,998
10 de agosto	1,103,722
11 de mayo	1,140,887
11 de febrero	<u>2,317,634</u>
Total al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 5,721,241</u>
2019	
8 de noviembre	\$ 2,297,994
9 de agosto	2,292,494
9 de mayo	2,258,414
8 de febrero	<u>2,238,761</u>
Total al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 9,087,663</u>
2018	
9 de noviembre	\$ 2,164,503
9 de agosto	2,127,113
9 de mayo	2,093,789
12 de febrero	<u>2,020,682</u>
Total al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 8,406,087</u>

La utilidad neta por CBFI básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,315,476,432; 3,905,972,322 y 3,898,759,194 CBFIs para 2020, 2019 y 2018, respectivamente, 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 5,192,197,957; 5,269,225,563 y 5,329,188,984 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 para la adquisición de propiedades de inversión:

Propiedades adquiridas	CBFIs emitidos
G-30	6,227,668
Escatto	<u>6,051,403</u>
Total al 31 de diciembre de 2019	<u>12,279,071</u>
Torre Cuarzo	<u>7,482,635</u>
Total al 31 de diciembre de 2018	<u>7,482,635</u>



Durante 2020 Fibra UNO no emitió CBFIs para la adquisición de propiedades de inversión.

Recompra de CBFIs

En Asamblea de Tenedores celebrada el 16 de octubre de 2015 se aprobó la creación de la reserva de recompra de acciones por un importe de \$4,895,099. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el número total de CBFIs recomprados asciende a 77,027,606, 0 y 77,403,773 CBFIs equivalentes a \$1,300,864, \$0 y \$2,000,869, respectivamente.

Las transacciones se dieron de la siguiente forma:

- a. Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO compró 35,240,534 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$844,259.
- b. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 12,949,817 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$318,353.
- c. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 29,030,615 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$833,267.
- d. Durante el primer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 182,807 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$4,990.
- e. Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra UNO realizó la recompra de 30,230,635 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$911,429.
- f. Durante el cuarto trimestre de 2020, Fibra UNO realizó la recompra de 46,796,971 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$389,435.

Durante 2019, Fibra UNO canceló de 67,403,773 de CBFIs que adquirió a través del fondo de recompra de CBFIs autorizado mediante Asamblea de Tenedores que estaban en el fondo de recompra.

Durante 2020, Fibra UNO canceló de 10,000,000 de CBFIs que adquirió a través del fondo de recompra de CBFIs autorizado mediante Asamblea de Tenedores que estaban en el fondo de recompra.

17. Impuestos a la utilidad

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Congreso de la Unión mediante el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste anual por inflación fiscal y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, Fibra UNO ha hecho distribuciones totales por \$5,721,241, \$9,087,663 y \$8,406,087, respectivamente, de los cuales \$1,962,640, \$5,472,715 y \$6,513,466 forman parte del Resultado Fiscal, con esto al cierre de los ejercicios de 2020, 2019 y 2018, la Administración de Fibra UNO ha distribuido más del 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs.

Como se menciona en la Nota 16, el 10 de noviembre de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de CBFIs, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2020, por un monto de \$1,158.9 millones o \$0.3009 por CBFI, de los cuales \$134.0 millones corresponden al resultado fiscal neto (199.8 millones de resultado fiscal bruto menos 65.8 millones de ISR pagado por cuenta de los tenedores) y \$1,024.9 millones de corresponden a retorno de capital. Los impuestos fueron contabilizados dentro del rubro Otros gastos del estado de resultados y otros resultados integrales.



18. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2020, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 7,517,082	\$ 5,476,053	\$ 3,036,104	\$ 16,029,239
De uno a 5 años	21,934,171	13,973,926	8,534,274	44,442,371
Más de 5 años	<u>10,531,405</u>	<u>3,972,729</u>	<u>4,964,631</u>	<u>19,468,765</u>
	<u>\$ 39,982,658</u>	<u>\$ 23,422,708</u>	<u>\$ 16,535,009</u>	<u>\$ 79,940,375</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos del fideicomiso basados en el área geográfica, industria y principales inquilinos.

a. Ingresos por área geográfica

Estado	Ingresos		
	2020	2019	2018
Ciudad de México	\$ 6,462,146	\$ 5,300,340	\$ 4,766,585
Estado de México	3,746,800	3,702,939	3,433,263
Jalisco	1,500,729	1,681,093	1,431,677
Quintana Roo	1,050,895	1,163,804	1,111,943
Nuevo León	1,561,105	1,265,255	1,109,208
Chiapas	228,682	280,839	362,421
Tamaulipas	582,688	389,847	347,209
Chihuahua	748,311	400,594	340,200
Querétaro	367,838	431,565	310,254
Coahuila	325,423	302,796	283,976
Guanajuato	172,059	233,476	219,715
Yucatán	160,065	194,532	190,624
Veracruz	162,459	192,502	175,562
Sonora	146,959	160,706	152,206
Guerrero	135,615	158,831	148,112
Hidalgo	185,165	165,038	147,994
Nayarit	96,988	117,897	112,347
Aguascalientes	136,214	128,934	105,591
Tlaxcala	68,758	73,086	74,601
Morelos	41,275	69,022	67,099
Baja California Sur	59,187	70,513	65,222
Puebla	134,121	70,476	55,842
Tabasco	43,380	50,100	49,751
Oaxaca	35,536	38,927	37,099
Durango	39,591	35,204	34,225
San Luis Potosí	37,483	33,459	33,780
Sinaloa	26,973	27,063	25,982
Colima	23,438	22,831	21,918
Baja California	264,284	60,670	19,766
Zacatecas	62,604	17,027	9,684
Michoacán	1,915	2,018	1,784
Campeche	1,660	1,750	1,548
Descuentos COVID-19	<u>(1,623,274)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 16,987,072</u>	<u>\$ 16,843,134</u>	<u>\$ 15,247,188</u>



b. *Ingresos por naturaleza del contrato*

Comercial

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio está compuesto por 353 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio está compuesto por 194 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

Oficinas

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio está compuesto por 100 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

2020			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos por arrendamientos
Comercial	\$ 143,724,924	3,620,222	\$ 9,174,227
Industrial	81,805,007	5,788,743	5,952,526
Oficinas	52,723,461	1,312,033	3,483,593
Descuentos COVID-19	-	-	(1,623,274)
	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>10,720,998</u>	<u>\$ 16,987,072</u>
2019			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 136,657,143	3,431,700	\$ 9,462,080
Industrial	73,913,416	5,423,807	4,251,235
Oficinas	48,914,902	1,274,907	3,129,819
	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>10,130,414</u>	<u>\$ 16,843,134</u>
2018			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 124,948,704	3,294,700	\$ 8,686,200
Industrial	51,306,056	4,117,700	3,740,203
Oficinas	47,260,775	1,202,400	2,820,785
	<u>\$ 223,515,535</u>	<u>8,614,800</u>	<u>\$ 15,247,188</u>



19. Compromisos y contingencias

- a. Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- b. Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a dicha sección de tierra de \$1,527,464, mientras que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$1,262,464, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.
- c. Como se menciona en la Nota 14, Fibra UNO recibió un depósito de seriedad de parte del Fideicomiso 2585 correspondiente a los derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto.
- d. Durante el 2020 se adquirieron cinco de seis propiedades en el segmento industrial que forman parte del grupo de propiedades denominado “Hércules”, se estima concluir al cien por ciento la adquisición durante el 2021.
- e. En diciembre de 2020, Fibra UNO registró un anticipo por la compra de la propiedad perteneciente al Grupo ICEL por la cantidad de \$500 millones.

20. Transacciones que no requieren flujo

Las principales transacciones que no requieren flujos de efectivo y que se revelan en otras notas corresponden a la adquisición de propiedades de inversión mediante la emisión de CBFIs, y a la asignación de CBFIs a empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.

21. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. El 9 de febrero de 2021, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de Resultado Fiscal de 2020 y reembolso de patrimonio por \$1,201.4 millones.
- b. Con fecha 28 de enero de 2021, Fibra UNO adquirió el portafolio conocido como “Memorial” el cual consta de 16 propiedades repartidas en varios estados de la República Mexicana, por un monto de \$2,192,000.

22. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados para su emisión el 8 de marzo de 2021, por el Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 3 de abril de 2020 y el 10 de abril de 2019, respectivamente, y aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de abril de 2020 y 29 de abril de 2019, respectivamente.

* * * * *



Información adicional

Ciudad de México, a 05 de julio de 2021.

Director General Adjunto de Vigilancia de Emisoras
Comisión Nacional Bancaria y de Valores
Av. Insurgentes Sur No. 1971, Torre Sur, Piso 7,
Col. Guadalupe Inn, CP 01020, México, Ciudad de México

Director de Promoción y Emisoras Bolsa Mexicana de Valores
Av. Paseo de la Reforma No. 255, 3er. Piso,
Col. Cuauhtémoc, CP 06500, México, Ciudad de México

Referencia: Fidecomiso Emisor F/1401 FUNO 11

Por medio de la presente y en relación a la información contenida en los Estados Financieros Consolidados dictaminados del Fideicomiso Fibra UNO (en adelante ("Fibra Uno") y Subsidiarias, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020, de conformidad con lo establecido en el artículo 32 de las "Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros básicos" (las "Disposiciones Generales"), emitidas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la Comisión) y que entraron en vigor el 1 de agosto de 2018, declaramos bajo protesta de decir verdad, lo siguiente:

- I. Que hemos revisado la información presentada en los Estados Financieros Consolidados dictaminados de Fibra Uno y subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, y por el año terminado a esa fecha, a que hacen referencia las Disposiciones Generales.
- II. Que los Estados Financieros Consolidados dictaminados no contienen información sobre hechos falsos, así como que no han omitido algún hecho o evento relevante, que sea de su conocimiento, que pudiera resultar necesario para su correcta interpretación a la luz de las disposiciones bajo las cuales fueron preparados.
- III. Que los Estados Financieros Consolidados dictaminados y la información adicional a estos, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes la situación financiera y los resultados de las operaciones de Fibra Uno y subsidiarias.
- IV. Que se han establecido y mantenido controles internos, así como procedimientos relativos a la revelación de información financiera relevante.
- V. Que se han diseñado controles internos con el objetivo de asegurar que los aspectos importantes y la información relacionada con Fibra Uno y Subsidiarias, se hagan del conocimiento de la administración.


(Continúa)

- VI. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, mediante comunicaciones oportunas, las deficiencias significativas detectadas en el diseño y operación del control interno que pudieran afectar de manera adversa, entre otras, a la función de registro, proceso y reporte de la información financiera.
- VII. Que hemos revelado al Despacho, a los Auditores Externos Independientes y, en su caso, al Comité de Auditoría de Fibra Uno, cualquier presunto fraude o irregularidad que sea de nuestro conocimiento e involucre a la administración o a cualquier otro empleado que desempeñe un papel importante, relacionado con los controles internos.

Muy atentamente,

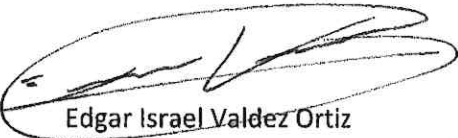
Fideicomiso Fibra Uno

Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria
como Fiduciario del Fideicomiso F/1401 Fibra Uno



Mauricio Rangel Laisequilla
Delegado Fiduciario

Banco Actinver, S.A.,
Institución de Banca Múltiple,
Grupo Financiero Actinver,
División Fiduciaria
como Fiduciario del Fideicomiso F/1401 Fibra Uno



Edgar Israel Valdez Ortiz
Delegado Fiduciario

DECLARACIÓN DEL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE CONFORME AL ARTÍCULO 37 DE LAS DISPOSICIONES

Para los efectos de lo previsto en el Artículo 37 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (las "Disposiciones"), manifiesto bajo protesta de decir verdad que, conforme a la evidencia documental en poder del Despacho, el C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores cumplió con todos los requisitos que señala dicho artículo, en su carácter de auditor externo independiente de los estados financieros consolidados de **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (la "Emisora")** por el año que terminará el 31 de diciembre de 2020, de acuerdo con lo siguiente:

- I. Que observó los requisitos señalados en los artículos 4 y 5 de las Disposiciones. Asimismo, que a la fecha de la ejecución de la auditoría manifestó ser Contador Público titulado con cédula profesional expedida por la Secretaría de Educación Pública, con certificado emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A. C. número 428 expedido el 1 de octubre de 1993 y renovado el 1 de mayo de 2018. Adicionalmente, manifestó contar con Número de Registro 14393 en la Administración General de Auditoría Fiscal Federal ("AGAFF") del Servicio de Administración Tributaria ("SAT") expedido el 23 de junio de 1999. Por otra parte, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S. C. (el "Despacho") cuenta con número de registro 7433 en la AGAFF del SAT.
- II. Que desde la fecha en que se prestan los servicios de auditoría externa, durante el desarrollo de la auditoría externa y hasta la emisión del Informe de Auditoría Externa de fecha 3 de abril de 2020, así como de las fechas de los comunicados y opiniones requeridos conforme a lo señalado en el artículo 15 de las Disposiciones, el C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores cumplió con los requisitos a que se refieren los artículos 4 y 5 de las Disposiciones, así como que el Despacho se ajusta a lo previsto en los artículos 6, 9 y 10, en relación con el artículo 14 de las Disposiciones.
- III. Declaro que el Despacho cuenta con evidencia documental de la implementación del sistema de control de calidad a que se refiere el artículo 9 de las Disposiciones y participa en un programa de evaluación de calidad que se ajusta a los requisitos que se contemplan en el artículo 12 de las Disposiciones.

Por último, informo que previo a su salida del Despacho en 2021, el C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores, a la fecha de ejecución de la auditoría a la que se hace referencia en el primero párrafo de este documento, tenía 5 años a cargo de la auditoría de los estados financieros básicos consolidados de la Emisora y que el Despacho ha prestado durante 10 años los servicios de auditoría externa a la Emisora.

Mediante este documento, manifiesto mi consentimiento expreso para proporcionar a la Comisión la información que esa nos requiera a fin de verificar el cumplimiento de los requisitos mencionados.

Asimismo, el Despacho se obliga a conservar la información que ampare el cumplimiento de los requisitos mencionados en este manifiesto, físicamente o través de imágenes en formato digital, en medio ópticos o magnéticos, por un plazo mínimo de cinco años contados a partir de que se concluyó la auditoría de los estados financieros básicos consolidados de la Emisora al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2020.

Atentamente

C.P.C. Miguel Ángel Del Barrio Burgos
19 de septiembre de 2022



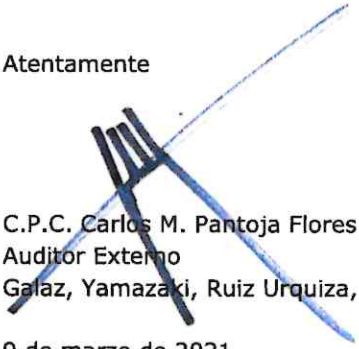
Al Presidente del Comité de Técnico de
Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

En los términos del artículo 39 de las Disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (la "Comisión") que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, publicadas en el Diario Oficial de la Federación ("DOF") del 26 de abril de 2018 y sus modificaciones posteriores (las "Disposiciones") y del Artículo 84 Bis de las Disposiciones de carácter general aplicables a las emisoras de valores y otros participantes del mercado de valores publicadas en el DOF del 19 de marzo de 2003 y sus modificaciones posteriores (la "Circular Única de Emisoras"), en nuestro carácter de auditores externos independientes de los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 de **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias** (La "Emisora"), manifestamos lo siguiente:

- I. Que expreso mi consentimiento para que la Emisora incluya en el reporte anual, el Informe de Auditoría Externa que al efecto emitimos.

- I. Lo anterior en el entendido de que previamente nos cercioramos que la información contenida en los Estados Financieros Básicos Consolidados incluidos en el reporte anual, así como cualquier otra información financiera comprendida en dichos documentos cuya fuente provenga de los mencionados Estados Financieros Básicos Consolidados o del Informe de Auditoría que presentamos coincide con la auditada, con el fin de que dicha información sea hecha del conocimiento público.

Atentamente



C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores
Auditor Externo
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.

9 de marzo de 2021

* * * * *

