

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

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



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

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

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de diciembre 2022 y 2021
(En miles de Pesos, cifras auditadas)

Activos	Notas	31/12/2022	31/12/2021
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 6,887,111	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,851,632	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	6,237,450	1,801,424
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	153,272	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		965,200	1,145,757
Activos financieros de propiedades		231,699	-
Instrumentos financieros derivados	11.	50,068	-
Pagos anticipados		1,759,223	1,989,064
Total de activo circulante		19,135,655	14,002,143
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,324,008	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	300,989,567	286,470,312
Activos financieros de propiedades		2,513,859	-
Inversiones en asociadas	8.	10,679,088	9,957,484
Cuenta por cobrar a parte relacionada	14.	1,596,636	1,561,891
Pagos anticipados		762,751	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	190,264	1,083,513
Otros activos	9.	1,120,173	1,222,356
Total de activo no circulante		319,176,346	302,619,368
Total de activo		338,312,001	316,621,511
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	22,959,941	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,573,655	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	624,051
Depósitos de los arrendatarios		135,940	250,055
Rentas cobradas por anticipado		317,493	357,298
Derechos de Arrendamiento		48,600	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	439,799	147,094
Total de pasivo a corto plazo		31,151,846	10,755,505
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	116,479,110	131,563,333
Pasivos acumulados		535,805	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		-	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,354,305	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		713,347	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,926,580	959,501
Total de pasivo a largo plazo		121,009,147	134,926,235
Total de pasivo		152,160,993	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,051,073	105,407,873
Utilidades retenidas		73,814,800	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial		(1,345,796)	(1,000,852)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,407,837	2,396,830
Total de patrimonio controladora		179,927,914	165,630,259
Participación no controladora		6,223,094	5,309,512
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		186,151,008	170,939,771
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 338,312,001	\$ 316,621,511

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de Pesos, cifras auditadas)

	31/12/2022	Transacciones del cuarto trimestre 2022	30/09/2022	31/12/2021	Transacciones del cuarto trimestre 2021	30/09/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 20,979,720	\$ 5,240,810	\$ 15,738,910	\$ 19,493,975	\$ 5,293,526	\$ 14,200,449
Reserva por descuentos	(85,114)	-	(85,114)	17,297	(88,182)	105,479
Ingresos por mantenimiento	2,076,627	555,593	1,521,034	1,905,928	494,839	1,411,089
Reserva por descuentos	112,011	-	112,011	175	27,270	(27,095)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	271,458	75,586	195,872	358,368	65,959	292,409
Ingresos de activos financieros de propiedades	308,665	308,665	-	-	-	-
Comisiones	237,320	50,908	186,412	92,967	24,675	68,292
	23,900,687	6,231,562	17,669,125	21,868,710	5,818,087	16,050,623
Honorarios de administración	(920,224)	(252,389)	(667,835)	(882,108)	(213,525)	(668,583)
Gastos de administración	(1,321,719)	(277,782)	(1,043,937)	(1,443,615)	(286,707)	(1,156,908)
Gastos de operación	(2,683,042)	(807,511)	(1,875,531)	(2,060,130)	(687,587)	(1,372,543)
Predial	(704,456)	(177,353)	(527,103)	(599,815)	(150,425)	(449,390)
Seguros	(371,673)	(96,864)	(274,809)	(343,478)	(88,980)	(254,498)
	(6,001,114)	(1,611,899)	(4,389,215)	(5,329,146)	(1,427,224)	(3,901,922)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	17,899,573	4,619,663	13,279,910	16,539,564	4,390,863	12,148,701
Gastos por intereses	(8,575,120)	(2,372,790)	(6,202,330)	(7,439,371)	(1,821,697)	(5,617,674)
Ingresos por intereses	280,541	95,805	184,736	154,014	33,689	120,325
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,604,994	2,342,678	7,262,316	9,254,207	2,602,855	6,651,352
Utilidad en venta de propiedades de inversión	873,052	597,825	275,227	143,373	96,192	47,181
(Pérdida) Utilidad cambiaria, Neta	3,596,716	3,167,185	429,531	(2,422,979)	(616,215)	(1,806,764)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(99,986)	(62,826)	(37,160)	353,570	566,722	(213,152)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	11,102,845	7,195,346	3,907,499	(2,579,128)	1,000,590	(3,579,718)
Utilidad en compra de propiedades inversión	97,168	-	97,168	-	-	-
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(238,690)	(58,979)	(179,711)	(219,858)	(60,279)	(159,579)
Otros gastos	(93,827)	(1,449)	(92,378)	(58,697)	(57,762)	(935)
Bono ejecutivo	(643,200)	(425,400)	(217,800)	(358,300)	(138,550)	(219,750)
Utilidad (pérdida) neta consolidada	\$ 24,096,888	\$ 12,728,834	\$ 11,368,054	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(279,868)	(73,382)	(206,486)	133,048	84,781	48,267
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	4,596	4,596	-	2,984	2,984	-
Utilidad (pérdida) integral consolidada	\$ 23,821,616	\$ 12,660,048	\$ 11,161,568	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	23,642,858	12,535,546	11,107,312	3,659,538	3,147,175	512,363
Participación no controladora	454,031	193,289	260,742	350,466	220,832	129,634
	\$ 24,096,889	\$ 12,728,835	\$ 11,368,054	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	23,297,914	12,473,097	10,824,817	3,655,312	3,206,290	449,022
Participación no controladora	523,703	186,952	336,751	490,724	249,482	241,242
	\$ 23,821,617	\$ 12,660,049	\$ 11,161,568	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por el periodo de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de Pesos, cifras auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIs	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 105,407,873	\$ 58,826,408	\$ (1,000,852)	\$ 2,396,830	\$ 165,630,259	\$ 5,309,512	\$ 170,939,771
Contribuciones de los fideicomitentes	643,200	-	-	-	643,200	435,618	1,078,818
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(8,606,343)	-	-	(8,606,343)	(45,739)	(8,652,082)
Reserva para recompra de CBFIs	-	(48,122)	-	(988,993)	(1,037,115)	-	(1,037,115)
Utilidad neta e integral consolidada	-	23,642,857	(344,944)	-	23,297,913	523,703	23,821,616
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ (1,345,796)	\$ 1,407,837	\$ 179,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 106,183,896	\$ 61,752,456	\$ (996,626)	\$ 1,593,366	\$ 168,533,092	\$ 4,862,480	\$ 173,395,572
Contribuciones de los fideicomitentes	358,300	-	-	-	358,300	-	358,300
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,134,323)	(3,978,919)	-	-	(5,113,242)	(43,692)	(5,156,934)
Reserva para recompra de CBFIs	-	(2,606,667)	-	803,464	(1,803,203)	-	(1,803,203)
Utilidad neta e integral consolidada	-	3,659,538	(4,226)	-	3,655,312	490,724	4,146,036
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 105,407,873	\$ 58,826,408	\$ (1,000,852)	\$ 2,396,830	\$ 165,630,259	\$ 5,309,512	\$ 170,939,771

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021
(En miles de Pesos, cifras auditadas)

	31/12/2022	31/12/2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 24,096,888	\$ 4,010,004
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(11,102,844)	2,579,128
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(3,091,626)	2,633,992
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(873,052)	(143,373)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,341,783	322,041
Bono ejecutivo	643,200	358,300
Intereses a favor	(280,541)	(154,014)
Intereses a cargo	8,575,120	7,439,371
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	8,795	2,984
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	99,986	133,048
Otras partidas no monetarias	(59,580)	-
Total	19,358,129	17,181,481
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(499,835)	(351,172)
Otras cuentas por cobrar	(164,486)	(256,970)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,931)	5,633
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	180,557	2,148,248
Pagos anticipados y otros activos	(997,056)	(1,405,020)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	1,586,948	705,274
Rentas cobradas por anticipado	107,964	137,895
Derechos de arrendamiento	(46,963)	-
Depósitos de los arrendatarios	144,592	75,214
Cuentas por pagar partes relacionadas	(22)	(127,618)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	19,665,897	18,112,965
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(7,174,575)	(4,966,132)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,040,000)	(5,318,809)
Recuperación de seguros	264,132	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(1,219,188)
Venta de propiedades de inversión	1,067,348	373,402
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,203,179)	(1,286,700)
Inversiones en asociadas	(35,254)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(680,000)	-
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	533,504	-
Intereses cobrados	280,542	154,014
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(9,987,482)	(12,263,413)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(35,309,334)	(18,002,395)
Préstamos obtenidos	43,942,323	26,783,360
Instrumentos Financieros Derivados	(839,506)	(2,569,240)
Contribuciones al patrimonio	356,278	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,652,082)	(5,156,934)
Recompra de CBFIs	(1,037,116)	(1,803,203)
Intereses pagados	(7,991,378)	(6,108,222)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(9,530,815)	(6,856,634)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	147,600	(1,007,082)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	6,739,511	7,746,593
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 6,887,111	\$ 6,739,511

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021.

(Cifras auditadas; cifras en miles de Pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

-
- iv. Un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. (“Operadora Jumbo”) (parte relacionada) de características similares a los mencionados anteriormente, enfocado a ciertas propiedades.
 - v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. (“Finsa”) – para administrar diariamente la operación de los portafolios “Vermont” y “Titán”;
 - vi. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. –para administrar diariamente la operación del portafolio “Maine”;
 - vii. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
 - viii. Un contrato de administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
 - ix. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353, y
 - x. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

Eventos importantes al cuarto trimestre de 2022.

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

1. Durante el tercer trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció un 0,9% en comparación con el trimestre anterior de acuerdo con las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). En comparación con el mismo trimestre del año pasado, el salto fue de 4.3%. Las actividades de agricultura fueron las que lideraron el impulso económico en este periodo, con un aumento individual de 2.0% en el periodo, seguido de las actividades de comercio y servicios, con una subida propia de 1.1% y finalmente el sector de industria y manufactura de 0.6%.
2. El Fondo Monetario Internacional señala que la actividad económica mundial está experimentando una desaceleración generalizada y más acentuada de lo previsto, con la inflación más alta registrada en varios decenios. La crisis del costo de vida, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, la invasión rusa a Ucrania y la persistencia de la pandemia de COVID-19 inciden notablemente en las perspectivas. Para México recortó su pronóstico de crecimiento a 2.1% en 2022, tres décimas menos que lo estimado previamente, mientras que para el 2023 mantuvo la proyección de 1.2%.
Por otro lado, el Banco Mundial señala que el crecimiento mundial se está desacelerando marcadamente debido a la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción de las inversiones y las perturbaciones causadas por la invasión de Rusia a Ucrania. Dada la frágil situación económica, cualquier nuevo acontecimiento adverso podría empujar a la economía mundial a la

recesión. Asimismo, el Banco Mundial prevé que la economía mundial crecerá un 1.7 % en 2023 y un 2.7 % en 2024. Para América Latina y el Caribe prevé que el crecimiento se reducirá al 1.3 % en 2023 y luego se recuperará hasta alcanzar el 2.4 % en 2024.

3. El 9 de noviembre de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al flujo por las operaciones del 3T22. La distribución fue por un monto de \$2,138.5 millones de Pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto
4. En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de los portafolios denominados "Titán", "California", "Finsa" y "Maine", que totalizan 269,963 m2 de área Bruta Rentable y 465,765 m2 de reservas territoriales. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$4,192.2 millones de Pesos y generaron \$597.8 millones de Pesos de utilidad.
5. Durante este mismo periodo, Fibra UNO realizó una revisión en la determinación y registro de la compra del portafolio denominado "Memorial" celebrada durante el año 2021, derivado de esta revisión, revalorizó su registro y efectos contables. El efecto representó el reconocimiento al 31 de diciembre de 2022 de un activo financiero por \$2,744 millones de Pesos y una disminución en propiedades de inversión por el mismo monto, así como el reconocimiento de ingresos de activos financieros por \$308 millones de Pesos en el estado de resultados y una disminución en los ingresos por arrendamiento de este año por el mismo monto. Fibra UNO determinó que no era práctico ni material reclasificar el año anterior.
6. En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 7 de octubre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$720 millones de Dólares con vencimiento en septiembre 2027; el 17 de octubre de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$1,000 millones de Pesos al crédito con BBVA, cuya fecha de disposición fue el 22 de septiembre 2022; el 22 de noviembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$45 millones de Dólares con vencimiento en noviembre 2023. Durante el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO, prepagó el 7 de octubre de 2022 el crédito con Monex, por un monto de \$4,117 millones de Pesos; en esta misma fecha se prepagó el crédito con BBVA, por un monto de \$500 millones de Dólares.
7. El crédito con Monex prepagado el 7 de octubre de 2022, contaba con dos coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados. Estos Derivados fueron liquidados de manera anticipada en dicha fecha, ver Nota 11.
8. Durante el cuarto trimestre de 2022 se realizó la recompra sobre el Bono Nacional (Funo15) por 155,856 títulos la cual se suma a la realizada en el tercer trimestre de 2022 sobre el Bono Internacional (Funo50), por 12,410 títulos, a las del segundo trimestre de 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) y el Bono Internacional (Funo50) por 1,456,265 y 38,211 títulos respectivamente y a la efectuada en el primer trimestre de 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) por 10,220 títulos. En el primer trimestre de 2021 la recompra se hizo sobre el Bono Nacional (Funo18) por 1,003,999 títulos. Finalmente, en el cuarto trimestre de 2020, la recompra se efectuó en nuestro Bono Nacional (Funo18) por 503,000 títulos la cual se suma a las realizadas en el tercer trimestre de 2020 sobre nuestros Bonos Internacionales

(Funo30 y Funo50) por 7,000 y 3,000 títulos respectivamente. Al cuarto trimestre de 2022 todas estas recompras contablemente se reconocieron a su valor nominal.

9. Al cierre del cuarto trimestre de 2022, el Fideicomiso 2584, ha recibido amortizaciones por el préstamo de \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585, por un monto de \$534 millones de Pesos, dejando un saldo insoluto de \$146 millones de Pesos.
10. El 9 de agosto de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 2T22. La distribución fue por un monto de \$1,978.8 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
11. Durante el tercer trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de nuestros portafolios denominados "Azul" y "Rojo", que totalizan 17,418 m2 de área Bruta Rentable. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$608.3 millones de Pesos y generaron \$143.4 millones de Pesos de utilidad.
12. En este mismo periodo, Fibra UNO adquirió dos terrenos denominados "Arellano" y "Montero", respectivamente, como dación en pago de una cuenta por cobrar de rentas atrasadas. De dicha operación se obtuvo una utilidad de \$97.2 millones de Pesos por la diferencia que se tuvo entre la cuenta por cobrar y el valor comercial de los terrenos.
13. En el tercer trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 9 de agosto de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Scotiabank por un monto de \$200 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 24 de agosto de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$500 millones de Pesos al crédito con Santander, cuya fecha de disposición fue el 18 de marzo 2022; el 22 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$1,000 millones de Pesos con vencimiento en marzo 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Actinver por un monto de \$400 millones de Pesos con vencimiento en septiembre 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición adicional de \$100 millones de Pesos, al crédito con Actinver cuya fecha de disposición fue el 15 de junio 2022.
14. El 9 de mayo de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 1T22. La distribución fue por un monto de \$1,907.9 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
15. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO llevó a cabo la compra de algunas naves industriales por la cantidad de \$2,890 millones de Pesos; con las cuales se completó la adquisición de la totalidad de la propiedad denominada "La Teja".
16. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 16 de mayo de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Banorte por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 19 de mayo de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en noviembre 2022 y el 10

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

17. Durante el segundo trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de las propiedades industriales denominadas Saucito II y Saucito III; consistentes en varias naves industriales que totalizan 36,250 m² de área Bruta Rentable; así como de un terreno ubicado en el estado de Chihuahua de 7,327 m². Ambas transacciones generaron \$131.8 millones de Pesos de utilidad.
18. Durante marzo 2022 el Fideicomiso 2584 otorgó un préstamo por \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585 con vencimiento en noviembre 2022 y la posibilidad de extenderse 3 meses.
19. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO realizó la disposición de un nuevo crédito con Santander por monto de \$3,000 millones de Pesos, las condiciones del mismo se encuentran detalladas en la Nota 10.
20. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO efectuó el prepago anticipado del crédito con Santander que tenía vencimiento en agosto 2024. El monto del prepago fue de \$1,820 millones de Pesos mismos que fueron tomados de la disposición anteriormente mencionada.
21. El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondientes al flujo por las operaciones del 4T21. La distribución fue por un monto de \$2,581.1 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

La Administración de Fibra UNO no considera que el negocio esté sujeto a fluctuaciones estacionales

materiales.

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2021 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a su presentación con la utilizada en 2022.

d) Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 111,383	\$ 85,381	\$ 921,189	\$ 855,545
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	343,088	265,085	4,866,727	4,453,967
Fid. /955 Satelite (iii)	Mixto	20.00%	-	(440)	-	435,178	-
Total				\$ 454,031	\$ 350,466	\$ 6,223,094	\$ 5,309,512

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2022	31/12/2021
Activos	\$ 202,313	\$ 190,953
Propiedades de inversión	3,962,504	3,675,091
Pasivos	76,097	68,687
Patrimonio total	4,088,720	3,797,357
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	3,167,531	2,941,812
Participación no controlada	921,189	855,545
Utilidad del año	494,375	378,966
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	382,992	293,585
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 111,383	\$ 85,381

Fideicomiso 2584

	31/12/2022	31/12/2021
Activos	\$ 1,494,213	\$ 1,311,371
Propiedades de inversión	16,992,274	13,708,967
Pasivos	5,679,311	3,299,373
Patrimonio total	12,807,176	11,720,965
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	7,940,449	7,266,998
Participación no controlada	4,866,727	4,453,967
Utilidad del año	902,864	697,591
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	559,776	432,506
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 343,088	\$ 265,085

Fideicomiso 955

	31/12/2022
Activos	\$ 594,901
Propiedades de inversión	1,673,839
Pasivos	92,848
Patrimonio total	2,175,892
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	1,740,714
Participación no controlada	435,178
Pérdida del año	(2,202)
Pérdida del año atribuible a Fibra UNO	(1,762)
Pérdida del año atribuible a la participación no controlada	\$ (440)

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

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	Revelación de las políticas contables
Enmiendas a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y bancos	\$ 4,671,004	\$ 3,660,591
Inversiones a la vista	1,740,050	2,808,686
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	476,057	270,234
	\$ 6,887,111	\$ 6,739,511

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

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

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

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

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2022	31/12/2021
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,410,344	\$ 3,035,592
Estimación preventiva para apoyo Covid	-	(113,979)
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(558,712)	(598,071)
	<u>\$ 2,851,632</u>	<u>\$ 2,323,542</u>

5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2022	31/12/2021
Avance de obra por cobrar	\$ 542,745	\$ 525,103
Comisiones por cobrar	698,924	592,440
Deudores por venta de propiedades	4,762,775	110,575
Otras cuentas por cobrar	233,006	573,306
	<u>\$ 6,237,450</u>	<u>\$ 1,801,424</u>

6. Inversiones en instrumentos financieros de LP

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 4Q22 totalizaban \$6,756.5 millones de Pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento. Durante el ejercicio 2021, la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS, emitidos por el Gobierno Federal de México llamados Udibonos; se planea mantener la posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La posición en Udibonos al cierre del 4Q22 resultó como se muestra a continuación:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	31/12/2022	31/12/2021
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 87,701	\$ 83,964
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	457,391	438,771
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	353,813	336,559
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	425,103	397,645
Total			1,593,931	<u>\$ 1,324,008</u>	<u>\$ 1,256,939</u>

7. Propiedades de inversión	31/12/2022	31/12/2021
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 279,564,519	\$ 261,851,129
Inversión en proceso de construcción	16,531,225	17,281,241
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	550,000	2,850,481
Reservas territoriales	1,569,443	1,536,061
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,774,380	2,951,400
	<u>\$ 300,989,567</u>	<u>\$ 286,470,312</u>

7a.	Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2022	31/12/2021
	Saldos al inicio del periodo			\$ 286,470,312	\$ 278,253,392
	Adquisiciones:				
	Memorial	Comercial	16	-	2,192,000
	Yucatan 21	Terreno	1	-	27,000
	Naves La Teja	Industrial	1	2,890,000	785,000
	Galerías Guadalajara	Terreno	1	-	2,290
	Arellano	Terreno	1	72,233	-
	Montero	Terreno	1	89,457	-
	Disposiciones:				
	Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	(145,500)
	Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(80,722)
	Galerías Valle Oriente	Oficinas	1	-	(354,607)
	El Saucito II	Industrial	1	(100,450)	-
	El Saucito III	Industrial	1	(161,950)	-
	Chihuahua	Terreno	1	(802)	-
	Portafolio Azul	Comercial	4	(90,735)	-
	Portafolio Rojo	Comercial	19	(374,194)	-
	Portafolio Finsa	Industrial	3	(555,040)	-
	Portafolio California	Industrial	4	(522,573)	-
	Portafolio Maine	Industrial	1	(296,600)	-
	Portafolio Titan	Industrial	8	(2,013,508)	-
	Portafolio Titan	Terreno	11	(94,658)	-
	Portafolio Titan	Oficinas	1	(111,996)	-
	Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			7,926,316	5,997,455
	Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			(2,300,481)	2,850,481
	Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			10,164,236	(3,056,477)
	Saldos al final del periodo			\$ 300,989,567	\$ 286,470,312

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$1,203.1 millones de Pesos.

8.	Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2022	31/12/2021
	Torre Mayor	70%	\$ 5,520,270	\$ 5,277,918
	Torre Diana	50%	3,104,338	2,710,892
	Antea Querétaro	40%	2,054,480	1,968,674
			\$ 10,679,088	\$ 9,957,484

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$686.3 millones de Pesos y \$446.9 millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

9.	Otros activos	31/12/2022	31/12/2021
	Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
	Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
	Amortización acumulada	(953,501)	(851,318)
		\$ 1,120,173	\$ 1,222,356

- (a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización anual al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$102.1 millones de Pesos por ambos periodos. La amortización acumulada se integra por la amortización de plataforma administrativa, asesoría por implementación y la amortización de otros gastos.

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2022					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-22	nov-23	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.15%	oct-22	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	821,379
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	nov-22	feb-23	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	TIIE + 0.83%	dic-22	mar-23	2,000,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	dic-22	mar-23	200,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.00%	dic-22	mar-23	2,500,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE + 0.87%	sep-22	mar-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,103,052	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-22	jun-23	200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,142,857	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE + 1.80%	sep-22	sep-23	400,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-22	nov-23	2,000,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	243,089	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	504,057	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	123,368	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	462,630	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,501,306	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,255,244	-
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2022						\$ 53,940,517	\$ 4,454,379
Tipo de cambio al 31 de Diciembre de 2022							19,4143
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes							86,478,650
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2022 en Pesos equivalentes						\$ 140,419,167	
Préstamos a corto plazo							(22,959,941)
Total préstamos a largo plazo							117,459,226
Costo de la transacción							(828,672)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(151,444)
						\$	116,479,110

* Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de la UDI fue de 7.646804 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.95%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	872,000
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	nov-21	feb-22	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.70%	dic-21	mar-22	2,500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-21	jun-22	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,250,381	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,280,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	246,074	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	510,494	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	128,912	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	483,420	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,153,150	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 3.00%	ago-18	ago-24	1,820,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 212X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,254,706	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,025,975	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021						\$ 49,073,612	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021							20,5835
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	87,274,040
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 en Pesos equivalentes						\$	136,347,652
Prestamos a corto plazo							(4,462,865)
Total prestamos a largo plazo							131,884,787
Costo de la transacción							(829,241)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							507,787
						\$	131,563,333

* Al 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de la UDI fue de 7.108233 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

11. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022
1	FUNO 21-2X (1)	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	-	-	15,951	15,952
2	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	34,822	34,814	38,688	38,602
3	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	15,260	15,256	16,953	16,915
4	Hércules (PIQ) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	28,527	28,460	32,198	32,052
5	Hércules (La Presa) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	7,607	7,589	8,673	8,634
6	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,100,000	-	-	76,550	76,215
7	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,099,738	-	-	83,798	83,430
8	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,001	10,203	10,147
9	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,418	8,233	8,187
10	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	8,233	8,188
11	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	10,203	10,148
12	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	10,203	10,148
13	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	8,233	8,188
14	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	13,509	13,440
15	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	10,768	10,712
16	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	10,768	10,712
17	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	13,509	13,439
18	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,713	11,684	13,509	13,440
19	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	10,768	10,712
			Total	12,554,427	199,366	198,991	400,950	399,261

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Bono Sustentable por \$5,200 millones de Pesos con pagos mensuales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.90% con vencimiento en octubre de 2025:
 - Estructura de un instrumento financiero derivado con vencimiento diciembre de 2022, que tenía como objetivo transformar los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija de 8.65% (7.75% del instrumento financiero derivado + 0.90% del compromiso financiero fijo).
- (2) Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).

- (3) Crédito Hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$653 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
- Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).
- (4) Crédito Hipotecario asociado al Proyecto Vermont por un monto de \$4,200 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.15%, fecha de vencimiento junio de 2024 y fecha de prepago octubre de 2022:
- Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tenían como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 9.8450% (7.6950% del instrumento financiero derivado + 2.15% del compromiso financiero fijo). Estos instrumentos financieros derivados fueron liquidados junto con el compromiso primario.
- (5) Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$4,000 millones de Pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.85% y 2.90%) y fecha de vencimiento en noviembre 2028:
- Estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12% del instrumento financiero derivado más el spread variable (entre 2.85% y 2.90%) del compromiso primario.

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Dólares)	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	6,445	3,396	21,407	14,568
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	25,938	22,000	43,711	34,996
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	18,603	15,945	30,337	24,469
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(100,138)	(92,074)	(77,546)	(69,508)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(17,957)	(16,316)	(2,244)	(1,676)
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(33,150)	(30,870)	(25,844)	(25,268)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(12,476)	(11,533)	2,121	(4,240)
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(6,683)	(4,513)	14,643	8,383
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(23,422)	(22,509)	(2,317)	(1,820)
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(157,723)	(147,357)	(134,307)	(133,229)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(76,967)	(71,883)	(65,133)	(64,598)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(74,163)	(69,203)	(62,143)	(61,613)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(147,923)	(140,203)	(124,539)	(114,771)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(152,880)	(144,876)	(129,841)	(119,622)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(240,811)	(228,157)	(207,053)	(190,660)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(234,953)	(222,629)	(200,787)	(184,914)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(860,776)	(724,457)	(865,628)	(705,792)
			Total	1,000,000	20,546,913	(2,089,036)	(1,885,239)	(1,784,863)	(1,595,295)

- (1) Bono Internacional por \$800 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:
- Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3716 Pesos por Dólar Norteamericano.
 - Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa promedio de TIIE + 3.2686% (TIIE al 30 de diciembre de 2022: 10.7605%).
 - Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 450 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio promedio de 19.7877 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar

el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 3.2667% (TIIE al 30 de diciembre de 2022: 10.7605%).

(2) Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:

- a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 200 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio de 19.9915 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual de TIIE - 4.7200% (TIIE al 30 de diciembre de 2022: 10.7605%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2022 asciende a un pasivo de \$1,926,580 y a un activo de \$240,332.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en Dólares fue ajustado a \$148,153 Pesos al 31 de diciembre de 2022, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

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

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	FUNO 21-2X	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	-	-	(39,989)	(39,974)
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	34,822	34,814	(14,804)	(14,796)
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	15,260	15,256	(6,487)	(6,484)
4	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	28,527	28,460	22,168	22,077
5	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	7,607	7,589	5,971	5,947
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,100,000	-	-	(20,157)	(20,126)
7	Vermont	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,099,738	-	-	(9,644)	(9,659)
8	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,001	(8,915)	(8,887)
9	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,418	(7,772)	(7,750)
10	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	(7,772)	(7,782)
11	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	(8,915)	(8,927)
12	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	(8,915)	(8,888)
13	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	(7,772)	(7,751)
14	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	(4,201)	(4,194)
15	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	(3,955)	(3,949)
16	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	(3,955)	(3,969)
17	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	(4,201)	(4,219)
18	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,713	11,684	(4,201)	(4,194)
19	Mitkah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	(3,955)	(3,949)
Total				12,554,427	199,366	198,991	(137,471)	(137,477)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	6,445	3,396	149,902	143,326
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	25,938	22,000	197,238	188,901
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	18,603	15,945	132,244	126,637
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(100,138)	(92,074)	115,468	108,182
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(17,957)	(16,316)	129,117	122,907
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(33,150)	(30,870)	38,599	35,887
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(12,476)	(11,533)	129,134	122,689
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(6,683)	(4,513)	118,505	112,349
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(23,422)	(22,509)	100,635	94,612
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(157,723)	(147,357)	(22,684)	(26,013)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(76,967)	(71,883)	(8,824)	(10,508)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(74,163)	(69,203)	(5,097)	(6,809)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(147,923)	(140,203)	(10,006)	(12,764)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(152,880)	(144,876)	(16,630)	(19,340)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(240,811)	(228,157)	(40,303)	(44,254)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(234,953)	(222,629)	(32,474)	(36,482)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(860,776)	(724,457)	(655,380)	(637,830)
Total				1,000,000	20,546,913	(2,089,036)	(1,885,239)	319,444	261,488

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

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/12/2022	31/12/2021
Intereses por pagar	\$ 2,079,079	\$ 2,222,202
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,301,417	829,914
Proveedores	2,193,159	1,766,466
	\$ 6,573,655	\$ 4,818,582

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de diciembre de 2022 y 2021, fueron por \$643.2 millones de Pesos y \$358.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos asociados a este plan fueron por \$425.4 millones de Pesos y \$138.5 millones de Pesos, respectivamente.

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

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2022	31/12/2021
--	------------	------------

Ingresos:

F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 83,647	\$ 68,096
Comisión por arrendamiento	91,353	8,884
Comisión de administración de activos	60,431	-

Gastos por:

Fibra UNO Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	45,000	65,760
Honorarios de administración 0.5% (1)	859,693	825,227
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	41,571	870,779
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	443,566	394,329
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	502,386	439,911
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	54,335	51,173

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A. y Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.

4. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.
5. Fibra UNO celebró un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cual pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2022	31/12/2021
Por cobrar:		
Fideicomiso 2585	\$ 146,496	\$ -
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	422	423
F2 Services, S.C.	578	98
Otras	5,776	2,324
	\$ 153,272	\$ 2,845
Por cobrar largo plazo:		
Fideicomiso 2585	\$ 1,596,636	\$ 1,561,891
	31/12/2022	31/12/2021
Por pagar:		
Fideicomiso 2585	\$ 292,727	\$ -
Fibra UNO Administración, S.C.	5,260	69,835
Parks Mantenimiento, S.C.	20,957	21,228
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	24,785	25,369
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	49,543	8,505
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	30,011	8,662
Otros	16,516	13,495
	\$ 439,799	\$ 147,094

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021, existen 3,779,000,000 y 3,799,999,999 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de ingresos fiscales correspondientes y reembolso de capital a los titulares de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital	Total Distribuido
9 de noviembre de 2022	\$ 2,138,536	\$ -	\$ 2,138,536
9 de agosto de 2022	1,978,804	-	1,978,804
9 de mayo de 2022	1,907,942	-	1,907,942
9 de febrero de 2022	2,581,061	-	2,581,061
Total al 31 de diciembre de 2022	\$ 8,606,343	\$ -	\$ 8,606,343
9 de noviembre de 2021	\$ 1,124,800	\$ 281,200	\$ 1,406,000
9 de agosto de 2021	830,399	427,781	1,258,180
10 de mayo de 2021	822,370	425,342	1,247,712
9 de febrero de 2021	1,201,350	-	1,201,350
Total al 31 de diciembre de 2021	\$ 3,978,919	\$ 1,134,323	\$ 5,113,242

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$ 8,606.3 millones de Pesos, de los cuales \$ 2,581 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2021. Al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$ 1,134.3 millones de Pesos, y de resultado fiscal \$ 3,978.9 millones de Pesos, de los cuales \$ 1,201.3 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2020.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2022 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 23.00 lo que equivale a \$1,407,836,900 Pesos.

16. Compromisos

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

17. Eventos subsecuentes

El 2 de febrero de 2023, Fibra UNO anunció la distribución a sus tenedores de CBFIs correspondiente al resultado del 4Q22. La distribución es por la cantidad de \$4,182.5 millones de Pesos, de los cuales corresponden en su totalidad al resultado fiscal neto; relacionado únicamente al flujo generado durante el trimestre.

18. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 20 de febrero de 2023.
