

## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, e Informe de los auditores independientes del 29 de febrero de 2024



## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

# **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2023, 2022 y 2021**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	6
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	8
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	10
Estados consolidados de flujos de efectivo	11
Notas a los estados financieros consolidados	13



## 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), que comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, 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 esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros consolidados, que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados correspondiente a los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (IFRS, por sus siglas en inglés), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

### **Fundamentos de la Opinión**

Llevamos a cabo nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). 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.

### **Cuestiones Claves de Auditoría**

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, según nuestro juicio profesional, han sido de la mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2023 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. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4f y 9*

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, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

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, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valuadoras, verificando sus certificaciones como valuadores; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las IFRS; obtuvimos los certificados globales de los avalúos (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y comparamos el certificado global de los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión contra lo registrado en contabilidad. Con base en una muestra selectiva, con el apoyo de nuestros especialistas de valuación observamos los reportes de nuestra muestra y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión seleccionada se realizó de conformidad con la NIC 40 "Propiedades de Inversión" y IFRS 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 los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Para nuestra expectativa utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos y/decrementos 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, 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.

Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

ii. *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 18.*

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 2023, 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, por lo que consideramos que este cumplimiento es relevante para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO.



*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

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 a fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, considerando el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2023.

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.

## ***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 información adicional comprende: *i)* el Informe Anual, *ii)* la información que será incorporada en el Reporte Anual que la Entidad está obligada 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 Informe Anual y el Reporte Anual se espera que estén disponibles para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría; y *iii)* otra información adicional, las cuales son medidas que no requeridas por las IFRS, y ha sido incorporada con el propósito de proporcionar una explicación adicional a sus inversionistas y principales lectores de sus estados financieros consolidados sobre el nivel de apalancamiento, su deuda neta y costos por préstamos, con relación a la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, "LTV"), a la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage ratio, en inglés, "DSCR"), el Área Bruta Rentable (Gross Leasable Area, en inglés, "GLA") y la cartera de propiedades estabilizada, esta información está presentada en la Nota 9, 12 y 19.

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. También, y en relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad es leer y recalcular la otra información adicional, la cual en este caso es la medida no requerida por las IFRS y al hacerlo considerar si la otra información ahí contenida es inconsistente en forma material con los estados financieros consolidados o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o que parezca contener un error material. Si basado en el trabajo que hemos realizado, concluimos que hay un error material en la información adicional, tendríamos que reportar este hecho. A la fecha de este informe, no tenemos nada que informar a este respecto.

## ***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 IFRS, 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 2023 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. Miguel Ángel Del Barrio Burgos

29 de febrero de 2024



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
<b>Activo circulante:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6a	\$ 2,826,642	\$ 6,887,111	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto	8	5,218,021	9,089,082	4,124,966
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	15	25,947	153,272	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,227,392	965,200	1,145,757
Activo financiero de propiedades	2a y 21	336,871	231,699	-
Instrumentos financieros derivados		5,586	50,068	-
Pagos anticipados		<u>764,906</u>	<u>1,759,223</u>	<u>1,989,064</u>
Total de activo circulante		<u>10,405,365</u>	<u>19,135,655</u>	<u>14,002,143</u>
<b>Activo no circulante:</b>				
Inversión en instrumentos financieros	7	-	1,324,008	1,256,939
Propiedades de inversión	9	312,270,870	300,989,567	286,470,312
Activo financiero de propiedades	2a y 21	2,697,217	2,513,859	-
Inversiones en asociadas y negocio conjunto	10	9,892,099	10,679,088	9,957,484
Cuenta por cobrar a partes relacionada	15	1,603,276	1,596,636	1,561,891
Pagos anticipados		647,584	762,751	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	12	99,365	190,264	1,083,513
Otros activos	11	<u>1,017,989</u>	<u>1,120,173</u>	<u>1,222,356</u>
Total de activo no circulante		<u>328,228,400</u>	<u>319,176,346</u>	<u>302,619,368</u>
Total de activo		<u>\$ 338,633,765</u>	<u>\$ 338,312,001</u>	<u>\$ 316,621,511</u>

## Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

<b>Pasivo corto plazo:</b>				
Préstamos	13	\$ 23,253,195	\$ 22,959,941	\$ 4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	14	6,621,167	6,573,655	4,818,582
Depósitos de los arrendatarios		151,430	135,940	250,055
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418	624,051
Rentas cobradas por anticipado		353,649	317,493	357,298
Derechos de arrendamiento		149,280	48,600	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	<u>635,780</u>	<u>439,799</u>	<u>147,094</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>31,840,919</u>	<u>31,151,846</u>	<u>10,755,505</u>

(Continúa)



	Notas	2023	2022	2021
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	13	105,302,400	116,479,110	131,563,333
Pasivos acumulados		587,930	535,805	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas	15	-	-	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,390,454	1,354,305	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		567,908	713,347	565,578
Instrumentos financieros derivados	12	<u>4,181,535</u>	<u>1,926,580</u>	<u>959,501</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>112,030,227</u>	<u>121,009,147</u>	<u>134,926,235</u>
Total de pasivo		143,871,146	152,160,993	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	17	106,372,973	106,051,073	105,407,873
Utilidades retenidas		80,901,128	73,814,800	58,826,408
Reserva de recompra de CBFIs		1,866,914	1,407,837	2,396,830
Efectos por valuación actuarial-planes de beneficios		6,327	7,580	2,984
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	12	<u>(1,109,925)</u>	<u>(1,353,376)</u>	<u>(1,003,836)</u>
Total de participación controladora		188,037,417	179,927,914	165,630,259
Participación no controladora		<u>6,725,202</u>	<u>6,223,094</u>	<u>5,309,512</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>194,762,619</u>	<u>186,151,008</u>	<u>170,939,771</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 338,633,765</u>	<u>\$ 338,312,001</u>	<u>\$ 316,621,511</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 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFÍ que se muestra en pesos)

	Notas	2023	2022	2021
Ingresos por:				
Arrendamientos	19	\$ 22,969,791	\$ 20,979,720	\$ 19,493,975
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19		-	(85,114)	17,297
Mantenimiento		2,384,602	2,076,627	1,905,928
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19		-	112,011	175
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		264,895	271,458	358,368
Ingreso por intereses de activo financiero	2a y 21	296,728	308,665	-
Comisión por administración	15	141,321	237,320	92,967
		<u>26,057,337</u>	<u>23,900,687</u>	<u>21,868,710</u>
Gastos por:				
Honorarios de administración		(1,013,934)	(920,224)	(882,108)
Operación		(1,619,609)	(1,321,719)	(1,443,615)
Mantenimiento		(3,109,726)	(2,683,042)	(2,060,130)
Amortización de plataforma administrativa	11	(102,184)	(102,184)	(102,184)
Bono ejecutivo	16	(321,900)	(643,200)	(358,300)
Predial		(770,568)	(704,456)	(599,815)
Seguros		(392,232)	(371,673)	(343,478)
		<u>(7,330,153)</u>	<u>(6,746,498)</u>	<u>(5,789,630)</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión		-	873,052	143,373
Ganancia generada por pago en especie		-	97,168	-
Gastos por intereses		(10,144,604)	(8,575,120)	(7,439,371)
Ingresos por intereses		253,991	280,541	154,014
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		7,454,408	3,596,716	(2,422,979)
Otros gastos		23,970	(93,827)	(58,697)
Amortización de comisiones bancarias y otros activos		(247,923)	(238,690)	(219,858)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	12	112,899	(99,986)	353,570
Utilidad en participación de inversión en asociadas y negocio en conjunto	10	(802,583)	686,352	446,900
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	9	2,966,723	10,416,493	(3,026,028)
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 18,344,065</u>	<u>\$ 24,096,888</u>	<u>\$ 4,010,004</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados - (Pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial		(1,253)	4,596	2,984
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados - Ganancia (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros derivados		220,383	(279,868)	133,048
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 18,563,195</u>	<u>\$ 23,821,616</u>	<u>\$ 4,146,036</u>

(Continúa)



	Notas	2023	2022	2021
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 17,833,355	\$ 23,642,858	\$ 3,659,538
Participación no controladora		<u>510,710</u>	<u>454,031</u>	<u>350,466</u>
		<u>\$ 18,344,065</u>	<u>\$ 24,096,889</u>	<u>\$ 4,010,004</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 18,075,553	\$ 23,297,914	\$ 3,655,313
Participación no controladora		<u>487,642</u>	<u>523,703</u>	<u>490,723</u>
		<u>\$ 18,563,195</u>	<u>\$ 23,821,617</u>	<u>\$ 4,146,036</u>
Utilidad neta por CBFI básica (pesos) de la participación controladora	17c	<u>\$ 4.7476</u>	<u>\$ 6.1651</u>	<u>\$ 0.9619</u>
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos) de la participación controladora	17c	<u>\$ 3.5673</u>	<u>\$ 4.5832</u>	<u>\$ 0.7124</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 2023, 2022 y 2021  
(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 / ganancias actuariales	Total de participación controladora	Total de participación no controladora	Total
Saldos al inicio de 2021		3,872,415,403	\$ 106,183,896	\$ 61,752,456	\$ 1,593,366	\$ (996,626)	\$ 168,533,092	\$ 4,862,480	\$ 173,395,572
Contribuciones de patrimonio	17	3,259,013	358,300	-	-	-	358,300	-	358,300
Distribuciones a los fideicomisarios	17	-	(1,134,323)	(3,978,919)	-	-	(5,113,242)	(43,692)	(5,156,934)
Recompra de CBFIs		(75,674,417)	-	(2,606,667)	803,464	-	(1,803,203)	-	(1,803,203)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	3,659,538	-	(4,226)	3,655,312	490,724	4,146,036
Saldos al 31 de diciembre de 2021		3,799,999,999	105,407,873	58,826,408	2,396,830	(1,000,852)	165,630,259	5,309,512	170,939,771
Contribuciones de patrimonio	17	28,548,956	643,200	-	-	-	643,200	435,618	1,078,818
Distribuciones a los fideicomisarios	17	-	-	(8,606,343)	-	-	(8,606,343)	(45,739)	(8,652,082)
Recompra de CBFIs		(49,548,955)	-	(48,122)	(988,993)	-	(1,037,115)	-	(1,037,115)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	23,642,857	-	(344,944)	23,297,913	523,703	23,821,616
Saldos al 31 de diciembre de 2022		3,779,000,000	106,051,073	73,814,800	1,407,837	(1,345,796)	179,927,914	6,223,094	186,151,008
Contribuciones de patrimonio	17	28,288,235	321,900	-	-	-	321,900	64,381	386,281
Distribuciones a los fideicomisarios	17	-	-	(10,287,950)	-	-	(10,287,950)	(49,915)	(10,337,865)
Recompra de CBFIs		-	-	(459,077)	459,077	-	-	-	-
Utilidad integral consolidada del año		-	-	17,833,355	-	242,198	18,075,553	487,642	18,563,195
Saldos al 31 de diciembre de 2023		<u>3,807,288,235</u>	<u>\$ 106,372,973</u>	<u>\$ 80,901,128</u>	<u>\$ 1,866,914</u>	<u>\$ (1,103,598)</u>	<u>\$ 188,037,417</u>	<u>\$ 6,725,202</u>	<u>\$ 194,762,619</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 2023, 2022 y 2021  
(En miles de pesos)

	2023	2022	2021
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 18,344,065	\$ 24,096,888	\$ 4,010,004
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(2,966,723)	(10,416,493)	3,056,477
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y negocio conjunto	802,583	(686,351)	(477,349)
(Ganancia) pérdida cambiaria no realizada	(7,728,395)	(2,150,297)	2,413,470
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(873,052)	(143,373)
Amortizaciones y provisiones de gastos	1,939,689	340,874	322,041
Bono ejecutivo	321,900	643,200	358,300
Intereses a favor	(253,991)	(280,541)	(154,014)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	168,927	-	-
Intereses a cargo	9,975,677	8,575,120	7,439,371
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	(1,253)	8,795	2,984
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	(112,899)	99,986	353,570
Otras partidas no monetarias	(41,150)	-	-
Total	<u>20,448,430</u>	<u>19,358,129</u>	<u>17,181,481</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(852,321)	(499,835)	(351,172)
Otras cuentas por cobrar	278,407	(164,486)	(256,970)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(19,171)	(3,931)	5,633
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	325,808	180,557	2,148,248
Pagos anticipados y otros activos	(1,672,245)	(997,056)	(1,405,020)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	(236,884)	1,586,948	705,274
Rentas cobradas por anticipado	(8,603)	61,001	137,895
Depósitos de los arrendatarios	51,639	144,592	75,214
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>172,087</u>	<u>(22)</u>	<u>(127,618)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	18,487,147	19,665,897	18,112,965
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos	(5,945,415)	(7,174,575)	(2,115,651)
Venta de propiedades de inversión	3,608,683	1,067,348	373,402
Adquisiciones de propiedades de inversión	-	(2,890,000)	(5,318,809)
Recuperación de seguros	139,185	264,132	-
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	1,167,462	-	-
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,867,316)	(1,203,179)	(1,286,700)
Inversiones en instrumentos financieros	-	-	(1,219,188)
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(50,000)	(150,000)	(2,850,481)
Aportación a negocio conjunto	(15,594)	(35,254)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	-	(680,000)	-
Pagos recibidos de préstamos con partes relacionadas	146,496	533,504	-
Intereses cobrados	<u>253,991</u>	<u>280,542</u>	<u>154,014</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,562,508)	(9,987,482)	(12,263,413)



	2023	2022	2021
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(28,224,313)	(35,309,334)	(18,002,395)
Préstamos obtenidos	28,051,638	43,942,323	26,783,360
Instrumentos financieros derivados	(1,389,577)	(839,506)	(2,569,240)
Distribuciones a los Fideicomitentes / fideicomisarios	(10,292,848)	(8,652,082)	(5,156,934)
Contribuciones de patrimonio	143,722	356,278	-
Recompra de CBFIs	-	(1,037,116)	(1,803,203)
Intereses pagados	<u>(8,273,730)</u>	<u>(7,991,378)</u>	<u>(6,108,222)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en obtenido de actividades de financiamiento	(19,985,108)	(9,530,815)	(6,856,634)
Efectivo y equivalentes de efectivo: (Disminución) incremento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,060,469)	147,600	(1,007,082)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>6,887,111</u>	<u>6,739,511</u>	<u>7,746,593</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 2,826,642</u>	<u>\$ 6,887,111</u>	<u>\$ 6,739,511</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 2023, 2022 y 2021

(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 2019, Fibra UNO celebró un convenio de sustitución fiduciaria con efectos a partir del 1 de julio de 2019, 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 19b), 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 2023, 2022 y 2021 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, Fibra UNO posee el 62% del patrimonio del Fideicomiso 2584, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 38%.

b. ***Adquisiciones***

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Arellano (i)	28 de septiembre 2022	Terreno
Montero (i)	21 de septiembre 2022	Terreno
Naves La Teja (ii)	22 de junio 2022	Propiedades de inversión
Yucatán 21 (iii)	15 de diciembre 2021	Propiedades de inversión
Naves La Teja (iv)	18 de noviembre 2021	Propiedades de inversión
Terreno Galerías Guadalajara (v)	24 de marzo 2021	Propiedades de inversión
Memorial (vi)	28 de enero 2021	Propiedades de inversión

- i. Durante septiembre del 2022, 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.



- ii. El 22 de junio de 2022, Fibra UNO realizó la compra de las últimas naves denominadas “La Teja”, por la cantidad de \$2,890 millones.
  - iii. El 15 de diciembre de 2021, Fibra UNO realizó la compra de la propiedad denominada "Yucatán 21", por la cantidad de \$27 millones.
  - iv. El 18 de noviembre de 2021, Fibra UNO registró la compra de dos naves industriales que se incluyeron como parte de la propiedad denominada "La Teja", por la cantidad de \$785 millones de pesos
  - v. El 24 de marzo de 2021 Fibra UNO realizó la compra de un terreno anexo a la propiedad denominada “Galerías Guadalajara” por la cantidad de \$2.2 millones.
  - vi. Durante el primer trimestre de 2021, Fibra UNO realizó una operación con Grupo Gayosso para la compra del portafolio de propiedades denominado “Memorial”, el cual está integrado por un total de 16 propiedades ubicados en diversos estados de la república, con un GLA de 79,384m2. El total de la operación fue por la cantidad de \$2,192 millones de pesos. Como se menciona en la Nota 2a y 20 dicha adquisición se reconoció como activo financiero.
- c. ***Eventos importantes***
- i. El 4 de diciembre 2023, Fibra Uno realizó la liquidación del Bono FUNO 13-2 por un monto de \$3,120 millones de pesos.
  - ii. El 1 de diciembre de 2023, Fibra UNO realizó la emisión del bono FUNO 23-3L, vinculado a la sostenibilidad por un monto de \$1,500 millones a un plazo de 3 años y una tasa variable de más 95 puntos base.
  - iii. El 29 de noviembre de 2023, Fibra Uno optó por diferir la Oferta Pública Inicial de su subsidiaria, Fibra Next, por la falta de obtención de la confirmación de criterio por parte del SAT, que le permitiese operar bajo el esquema legal y fiscal de Fibra en México. Lo anterior aún y cuando existían las condiciones de mercado para una emisión exitosa. Sin embargo, la administración de Fibra Uno decidió posponer la transacción para dar cabida a los inversionistas institucionales mexicanos que tenían un mandato específico en este tipo de instrumentos. Actualmente Fibra Uno se encuentra a la espera de la confirmación de criterio y estima que será obtenida en corto de tiempo. Una vez obtenida, será la total intención de Fibra Uno proseguir con la emisión pública de Fibra Next.
  - iv. El 27 de noviembre de 2023, Fibra Uno realizó el refinanciamiento del crédito con Metlife por \$738.7 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en diciembre de 2028.
  - v. El 15 de septiembre de 2023, Fibra Uno realizó el refinanciamiento del crédito con HSBC por \$2,051 millones de pesos con nueva fecha de vencimiento en septiembre 2026.
  - vi. El 30 de agosto de 2023, Fibra UNO anunció la extensión de su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad por 2 años más. La fecha de vencimiento anterior era el 23 de julio de 2024, quedando la nueva fecha de vencimiento el 23 de julio de 2026, es decir, aproximadamente 3 años a partir de hoy. La línea de crédito es moneda dual y mantiene los mismos montos de \$13,500 millones y Us 410 millones, es decir, cerca de Us. 1.2 billones considerando un tipo de cambio de \$17.00 por dólar americano.
  - vii. El 29 de marzo de 2023, Fibra UNO llevó a cabo el pago anticipado de la totalidad de la emisión FUNO-18 con vencimiento el 25 de abril del 2023 por un monto de \$5,400 millones.



- viii. El 9 de marzo de 2023, Fibra UNO llevó a cabo de manera exitosa la colocación de deuda por \$6,700 millones; la totalidad de los recursos provenientes de esta emisión serán utilizados para repagar deuda existente. Del monto total, \$4,970 millones corresponden al bono FUNO 23L a tasa fija, con un plazo de vencimiento de 10 años y a un costo de M-bono de 10 años más 195 puntos base. Adicionalmente, se colocaron \$1,730 millones correspondientes al bono FUNO 23-2L en tasa variable a un plazo de 4 años, a una tasa de TIE más 95 puntos base. El 100% de los recursos serán utilizados para prepagar deuda existente. Del total, aproximadamente \$5,103 millones serán utilizados para el prepagado del Bono FUNO 18 y el resto para el prepagado de líneas de crédito de corto plazo. Esta emisión cumple con el compromiso de FUNO de mantener todos sus nuevos financiamientos bajo esquemas sostenibles, verdes o vinculados a la sostenibilidad entre otros.
- ix. 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 inicial 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 2022. 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.
- x. 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 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.
- xi. El 21 de octubre de 2021, Fibra UNO realizó la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables 21 X y 21 X -2 por un monto en conjunto de \$8,100 millones de pesos, dichas emisiones contaron con una demanda por 2.X veces el monto emitido, lo que muestra el fuerte interés del mercado inversionista por títulos de deuda de FUNO.
- xii. El 8 de noviembre de 2021, Fibra UNO efectuó el pago anticipado de la totalidad del bono FUNO 17-2 que tenía vencimiento en diciembre de 2022. El monto del prepagado fue de \$8,100 millones de pesos, mismos que fueron tomados de las emisiones de los dos bonos sustentables mencionados en el inciso anterior.
- xiii. El 3 de junio de 2021 se constituyó la compañía Pakeah, S.C. ("Pakeah"), en la cual Fibra UNO tiene una participación del 99%. Pakeah tiene como objeto prestar servicios profesionales en materia inmobiliaria, turística y hotelera. Pakeah celebró un contrato de arrendamiento con Fibra UNO con fecha 16 de agosto de 2021 el cual tiene una duración de 20 años forzosos.
- xiv. *Venta de propiedades de inversión* –
- a. En diciembre 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.



- b. Durante el mes de septiembre 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.
- c. Durante el mes de junio 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.
- d. Durante el mes de diciembre de 2021, Fibra UNO cerró la venta del Hospital desarrollado dentro de la propiedad denominada "Galerías Valle Oriente", ubicada en Nuevo León, con un GLA de 11,000 m2, por un total de \$460 millones de pesos. Considerando el costo del desarrollo y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.30x arriba del costo original.
- e. En marzo de 2021, Fibra UNO cerró la venta de la propiedad de oficinas denominada "Corporativo San Mateo" ubicada en el Estado de México, con un GLA de 5,440 m2, por un total de \$172.5 millones de pesos. Considerando el precio de adquisición y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.43x arriba del precio de adquisición original.
- f. Durante marzo de 2021, Fibra UNO cerró la venta de una fracción del terreno denominado "Corredor Urbano", ubicado en Querétaro, de 12,544 m2, por un total de \$100.9 millones de pesos.

## 2. Bases de presentación

- a. **Reclasificación** – Al 31 de diciembre de 2022, la Administración de Fibra UNO llevó a cabo una revisión en la determinación y registro de la compra del portafolio de propiedades de inversión denominado Memorial celebrado durante 2021 (ver Nota 1b), derivado de esta revisión, revaluó su registro y efectos contables. El efecto representó el reconocimiento al 31 de diciembre de 2022 de un activo financiero circulante por \$231 millones y un activo financiero no circulante por \$2,513 millones y una disminución en propiedades de inversión por los mismos montos, así como el reconocimiento de ingresos por intereses de activos financieros circulantes y no circulantes por \$308 millones en el estado de resultados terminado el 31 de diciembre de 2022 y una disminución en ingresos por arrendamientos de ese año por el mismo monto. Fibra UNO determinó que no era práctico ni material reclasificar el ejercicio anterior.
- b. **Empresa en funcionamiento** – Para el año terminado el 31 de diciembre de 2023, la Administración de Fibra UNO ha evaluado la capacidad de la Entidad para continuar como negocio en marcha. Como parte del análisis de la administración de Fibra UNO, ha concluido que no existe incertidumbre material de que la Fibra UNO podrá continuar como empresa en funcionamiento durante los próximos 12 meses.

Los estados financieros consolidados adjuntos han sido preparados asumiendo que Fibra UNO continuará operando como empresa en funcionamiento. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra UNO tiene un capital de trabajo negativo por \$21,434,954 debido a que los pasivos exceden sus activos circulantes. La administración de Fibra UNO no prevé problemas para hacer frente a sus obligaciones con terceros en los próximos 12 meses, Fibra UNO cuenta con una línea de crédito revolvente comprometida respaldada por un sindicato de 10 bancos locales y globales por \$20.44 mil millones, de la cual puede disponer en cualquier momento hasta junio de 2025 para fortalecer su posición de liquidez según sea necesario, sin embargo, Fibra UNO cuenta con otras herramientas adicionales como el acceso probado de la compañía a los mercados financieros locales y globales, así como un portafolio de propiedades prácticamente libres de gravamen que puede ser dispuesto en caso de que necesite vender o dar en garantía bienes inmuebles.



### 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 ha aplicado enmiendas a las IFRS emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Información Financiera (IASB por sus siglas en inglés) que son obligatorias para períodos contables que comiencen en o después del 1 de enero de 2023. Su adopción no ha tenido un impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

Enmiendas a la IAS 1  
*Presentación de los estados financieros* y Documento de Práctica 2 Realizando juicios sobre materialidad – Revelaciones de políticas contables

Fibra UNO ha adoptado las enmiendas de la IAS 1 por primera vez en este año sin impactos materiales. La enmienda cambia los requerimientos en IAS 1 con respecto a las revelaciones de políticas contables. La enmienda reemplaza todas las menciones del término “políticas contables significativas” con “información de políticas contables materiales”.

La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera en conjunto con otra información incluida en los estados financieros, puede razonablemente esperarse que sea de influencia en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros de propósito general hacen, basados en dichos estados financieros.

Los párrafos de soporte en IAS 1 también se enmiendan para aclarar que la información relacionada con políticas contables de transacciones, otros eventos o condiciones inmateriales, no necesita ser revelada.

La información de políticas contables puede ser material por la naturaleza de las transacciones relacionadas, otros eventos o condiciones, aún si el monto de estos es inmaterial. Sin embargo, no toda la información relacionada con políticas contables de transacciones materiales otros eventos o condiciones es por sí misma material.

El IASB ha desarrollado guías y ejemplos para explicar y demostrar la aplicación del proceso de cuatro pasos descrito en la Documento de Práctica 2.

Enmiendas a IAS 8 Cambios en políticas contables, estimados y errores – Definición de estimación contable.

Fibra UNO ha adoptado las enmiendas a la IAS 8 por primera vez en este año. Las enmiendas reemplazan la definición de un “cambio en estimación contable” con la definición de “estimación contable”. Bajo la nueva definición, las estimaciones contables son montos monetarios en los estados financieros que no están sujetos a una certeza en su medición. La definición de un cambio en estimación contable fue eliminada.

#### *Normas IFRS emitidas que aún no son efectivas*

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

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)

*Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto*

Enmiendas a IAS 1

*Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.*

Enmiendas a IAS 1

*Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)*

Enmiendas a IAS 7

*Acuerdos de proveedores de financiamiento*

Enmiendas a IFRS 16

*Pasivos por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso.*



Fibra UNO no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de la Entidad en períodos futuros, excepto como se indica a continuación:

***Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto***

Las enmiendas a la IFRS 10 y la IAS 28 tratan situaciones donde hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente, las enmiendas establecen que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contiene un negocio en una transacción con una asociada o un negocio conjunto que es contabilizada utilizando el método de participación, se reconocen en los resultados de la controladora sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o empresa conjunta. Del mismo modo, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación de las inversiones retenidas en cualquier antigua subsidiaria (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabiliza utilizando el método de participación) al valor razonable, se reconocen en los resultados de la controladora anterior, sólo en la medida de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha de entrada en vigor de las enmiendas aún no ha sido fijada por el IASB; sin embargo, se permite la aplicación anticipada. La administración de Fibra UNO prevé que la aplicación de estas enmiendas puede no tener un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO en períodos futuros en caso de que tales transacciones surjan.

***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Clasificación de Pasivos como Circulantes y No-circulantes***

Las enmiendas a IAS 1 publicadas en enero de 2020, afectan solo a la presentación de los pasivos como circulantes y no circulantes en el estado de posición financiera y no el monto o momento en el cual se reconoce cualquier activo, pasivo, ingreso o gasto, o la información revelada acerca de esas partidas.

Las enmiendas aclaran que la clasificación de los pasivos como circulantes y no circulantes se basa en si los derechos en existencia al final del periodo de reporte, especifican que la clasificación no se ve afectada por las expectativas acerca de si la entidad ejercerá su derecho de aplazar la liquidación de un pasivo, explica que los derechos existen si las obligaciones contractuales (covenants) se cumplen al final del periodo de reporte e introduce la definición de 'liquidación' para dejar claro que la liquidación se refiere a la transferencia a la contraparte de efectivo, instrumentos de capital, otros activos u otros servicios.

Las enmiendas son aplicadas retrospectivamente para periodos anuales que inician en o después del 1 de enero de 2024, con la aplicación anticipada permitida. El IASB ha alineado la fecha efectiva con las enmiendas de 2022 a la IAS 1. Si una entidad aplica las enmiendas de 2020 en forma anticipada, se requiere también que aplique las enmiendas de 2022 en forma anticipada.

La Administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede no tener un impacto en los estados financieros de Fibra UNO en períodos futuros

***Enmiendas a IAS 1 Presentación de estados financieros - Pasivos no corrientes con obligaciones de hacer y no hacer (covenants)***

Las enmiendas especifican que solo los covenants que a una entidad se le requiera cumplir en o antes del final del período de reporte, afectan a el derecho de la entidad de diferir el pago del pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte (y por lo tanto deben ser considerados en evaluar la clasificación de un pasivo como corriente y no corriente). Dichos covenants afectan si los derechos existen al final del período de reporte, incluso si el cumplimiento con el covenants es evaluado solo después de la fecha de reporte (por ejemplo, un covenants basado en la posición financiera de la entidad a la fecha de reporte que está evaluada para cumplimiento solo después de la fecha de reporte.



El IASB también especifica que el derecho de diferir el pago de un pasivo al menos por doce meses después de la fecha de reporte no es afectado si la entidad solo tiene que cumplir con un covenant después del período de reporte. Sin embargo, si el derecho de la entidad a diferir el pago de un pasivo está sujeto al cumplimiento de covenants dentro de doce meses después de la fecha de reporte, dicha entidad revela la información que haga que los usuarios de los estados financieros entiendan el riesgo de que los pasivos sean pagados dentro de los doce meses después del período de reporte. Esto incluiría información acerca de los covenants (incluyendo la naturaleza de los covenants y cuando la entidad requiere cumplirlos), el valor en libros de los pasivos relacionados y los hechos y circunstancias, si hay alguna, eso indica que la entidad puede tener dificultad para cumplir con los covenants.

Las enmiendas son aplicadas de manera retrospectiva por períodos de reporte anual que comiencen en o después del 1 de enero de 2024. La aplicación anticipada de las enmiendas es permitida. Si una entidad aplica las enmiendas por un período previo, es también requerido que aplique las enmiendas de 2020 también de manera anticipada.

Fibra UNO anticipa que la aplicación de estas enmiendas puede no tener un impacto en los estados financieros consolidados para períodos futuros.

***Enmiendas a IAS 7 estado de flujos de efectivo e IFRS 7 Estados financieros: Revelaciones – Acuerdos de proveedores de financiamiento.***

Las enmiendas adicionan una revelación en IAS 7 estableciendo que, una entidad requiere revelar información sobre acuerdos de proveedores de financiamiento, que permitan al usuario de los estados financieros evaluar los efectos de dichos acuerdos en los pasivos y flujos del efectivo de la entidad. En adición, IFRS 7 fue enmendada para adicionar los acuerdos de financiamiento de proveedores como un ejemplo dentro de los requerimientos para revelar información sobre la exposición a riesgos de concentración y de liquidez.

El término “acuerdos de proveedores de financiamiento” no está definido. En su lugar, las enmiendas describen las características de un acuerdo por el cual a una entidad se le requeriría proveer información.

Para cumplir el objetivo de la revelación, se requiere que una entidad revele en forma agregada para sus acuerdos de proveedores de financiamiento:

- Los términos y condiciones de los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas en los estados de posición financiera de la entidad en las que se presenten los pasivos relativos a los acuerdos.
- El valor en libros y otras líneas por las que los proveedores han recibido pago de los proveedores de financiamiento.
- Rangos de días de pago para ambos, los pasivos financieros que son parte del acuerdo de proveedores de financiamiento y las cuentas por pagar comparables que no son parte de los acuerdos de proveedores de financiamiento.
- Información de riesgo de liquidez.

Las enmiendas contienen consideraciones de transición específicas para el primer período anual de reporte en el que la entidad aplique las enmiendas. Es aplicable para períodos de reporte que comiencen en o después del 1 de enero de 2024.



***Enmiendas a IFRS 16 Arrendamientos – Pasivo por arrendamiento en una venta y arrendamiento en vía de regreso.***

*Las enmiendas a IFRS 16 adicionan requerimientos subsecuentes de medición para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso que satisfacen los requerimientos de la IFRS 15 para que sean registrados como una venta. Las enmiendas requieren que el vendedor-arrendatario determine pagos de arrendamiento o pagos de arrendamiento revisados tales que el vendedor-arrendatario no reconozca una ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso retenido por el vendedor-arrendatario después de la fecha de comienzo del arrendamiento.*

Las enmiendas no afectan la ganancia o pérdida reconocida por el vendedor-arrendatario relativos a la terminación parcial o total de un arrendamiento. Sin estos nuevos requerimientos, un vendedor - arrendatario podría haber reconocido una ganancia en el derecho de uso que retiene, solamente por la remediación del pasivo por arrendamiento (por ejemplo, después de una modificación a un arrendamiento o cambio en el término de un arrendamiento) aplicando los requerimientos generales en IFRS 16. Esto podría haber ocurrido particularmente en el caso de arrendamientos en vía de regreso que incluyan pagos de arrendamiento que no dependan de un índice o tasa.

Como parte de las enmiendas, el IASB modificó un ejemplo ilustrativo en IFRS 16 y adicionó un nuevo ejemplo para ilustrar la medición subsecuente de un activo por derecho de uso y pasivo por arrendamiento en una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso con pagos variables que no dependen de un índice o tasa. Los ejemplos ilustrativos también aclaran que el pasivo que surge de una transacción de venta y arrendamiento en vía de regreso que califica como una venta conforme a IFRS 15, es un pasivo por arrendamiento.

La aplicación anticipada es permitida. Si un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas en forma anticipada se debe revelar este hecho.

Un vendedor-arrendatario aplica las enmiendas retrospectivamente de acuerdo con la IAS 8 para transacciones de venta y arrendamiento en vía de regreso en las que, entre después de la fecha inicial de aplicación, que es definida como el comienzo del período de reporte anual en el que la entidad aplicó inicialmente la IFRS 16.

La Administración de Fibra UNO anticipa que la aplicación de estas enmiendas no tienen un impacto en los estados financieros consolidados de Fibra UNO en períodos futuros si dichas transacciones surgen.

#### **4. Políticas contables materiales**

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés) 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 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 patrimonio y/o capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2023	2022	2021	
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 de activos SC	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00493 “Fashion Mall, Chihuahua”	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 249513 HSBC Inmueble Centro Bancomer	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso propietario Centro Bancomer
Fideicomiso 435/2004 Banca Mifel, Central de Abastos Tultitlán	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005, Banca Mifel Iztapalapa 547	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 “San José Segunda Etapa”	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1230/2011	100.00%	100.00%	100.00%	Tenedora de acciones y partes sociales
Fideicomiso 909, CI banco Actinver “Espacio Tollocan”	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso de Garantía Morado



Entidad	Participación			Actividad
	2023	2022	2021	
Fideicomiso 2190, CI Banco, Apolo II	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso MRP – Apolo II
Fideicomiso 164-Banco Ve Por Mas, Samara	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso de Garantía Samara
Fideicomiso 209, CIBanco, Península Vallarta	100.00%	100.00%	100.00%	Fideicomiso Propietario Península Vallarta
Fideicomiso 1037, CIBanco	100.00%	100.00%	100.00%	Propietario Inmuebles Kansas
Fideicomiso 1136, CIBanco	100.00%	100.00%	100.00%	Propietario Inmuebles Kansas
Operadora CVC, A. C	100.00%	100.00%	100.00%	Prestar servicios de administración de bienes
F1 Administración, S.C.	99.50%	99.50%	99.50%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MTK Developers, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
MTK II, S.A. de C.V.	99.99%	99.99%	99.99%	Adquisición y construcción de bienes inmuebles que se destinen a la venta o arrendamiento
Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah"	100.00%	100.00%	100.00%	Desarrollo de centro comercial
Fideicomiso 2304, Banco Actinver Doña Rosa	99.99%	99.99%	99.99%	Operadora hotelera
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	99.99%	99.99%	99.99%	Prestar servicios de administración y operación de todo tipo de bienes inmuebles
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"	99.99%	99.99%	-	Prestar servicios de administración y operación de todo tipo de bienes inmuebles
Pakeah, S.C.	80.00%	80.00%	-	Construcción del Desarrollo Inmobiliario "Project Manager"
GVO Operadora Hotelera SC	100.00%	-	-	Arrendamiento de inmuebles para Vermont
Cancún HP Operadora, 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
Fideicomiso 955, Ve por más Portal Norte	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso 575, Ve por más	100.00%	100.00%	100.00%	Arrendamiento de un centro comercial

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.

***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Entidad se convierte en una parte de las disposiciones contractuales de los instrumentos.

Los activos y pasivos financieros se valúan inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos de los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados) se suman o reducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros a su valor razonable con cambios en resultados se reconocen inmediatamente en resultados.

***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 periodo relevante.

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 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.

### ***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.

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 360 días de vencimiento.



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.

v. 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.

Para los activos financieros, la pérdida crediticia esperada se estima como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se deben a Fibra UNO de acuerdo con el contrato y todos los flujos de efectivo que la Entidad espera recibir, descontados a la tasa de interés efectiva original. Para un arrendamiento por cobrar, los flujos de efectivo utilizados para determinar las pérdidas crediticias esperadas son consistentes con los flujos de efectivo utilizados en la medición del arrendamiento por cobrar de acuerdo con la IFRS 16 Arrendamientos.



Para un contrato de garantía financiera, donde Fibra UNO está obligada a realizar pagos solo en caso de incumplimiento por parte del deudor de acuerdo con los términos del instrumento que está garantizado, la previsión de pérdida esperada es el pago esperado para reembolsar al titular por una pérdida de crédito en la que incurre menos cualquier monto que Fibra UNO espera recibir del tenedor, el deudor o cualquier otra parte.

Si Fibra UNO ha medido la provisión para pérdidas para un instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada de por vida en el período del informe anterior, pero determina en la fecha de presentación actual que ya no se cumplen las condiciones para la pérdida crediticia esperada de por vida, Fibra UNO mide el margen de pérdida en una cantidad igual a pérdida crediticia esperada a 12 meses en la fecha de reporte actual, excepto por los activos para los cuales se utilizó el enfoque simplificado.

Fibra UNO reconoce una pérdida o pérdida por deterioro en el resultado de todos los instrumentos financieros con un ajuste correspondiente a su valor en libros a través de una cuenta de provisión para pérdidas, excepto las inversiones en instrumentos de deuda que se miden a valor razonable a través de otros resultados integrales, para los cuales se reconoce la provisión para pérdidas en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones, y no reduce el importe en libros del activo financiero en el estado de posición financiera.

### ***Baja de activos financieros***

Fibra UNO da de baja un activo financiero solo cuando los derechos contractuales de los flujos de efectivo del activo expiran, o cuando transfiere el activo financiero y sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad del activo a otra entidad. Si la Entidad no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad y continúa controlando el activo transferido, la Entidad reconoce su interés retenido en el activo y un pasivo asociado por los montos que deba pagar. Si la Entidad retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios de la propiedad de un activo financiero transferido, la Entidad continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los ingresos 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.

### ***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.



f. ***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 4j. 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 cumplan al menos dos de las siguientes condiciones: 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).

g. ***Inversiones en asociadas y negocios conjuntos***

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 9.

Un negocio conjunto es un acuerdo contractual mediante el cual las partes que tienen el control conjunto del acuerdo tienen derecho a los activos netos del negocio conjunto. El control conjunto es el acuerdo contractual para compartir el control en un negocio, el cual existe cuando las decisiones sobre las actividades relevantes requieren la aprobación unánime de las partes que comparten el control.



Los resultados y los activos y pasivos de las asociadas o negocios conjuntos se incorporan a los estados financieros consolidados utilizando el método de participación, excepto si la inversión, o una porción de esta, se clasifica como mantenida para su venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la IFRS 5 *Activos No Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas*.

Conforme al método de participación, las inversiones en asociadas o negocios conjuntos inicialmente se contabilizan en el estado consolidado de posición financiera al costo y se ajusta por cambios posteriores a la adquisición por la participación de Fibra UNO en la utilidad o pérdida y otros resultados integrales de la asociada o negocio conjunto. Cuando la participación de Fibra UNO en las pérdidas de una entidad asociada o un negocio conjunto de Fibra UNO supera la participación de la Entidad en esa asociada o negocio conjunto (que incluye los intereses a largo plazo que, en sustancia, forman parte de la inversión neta de Fibra UNO en la asociada o negocio conjunto) Fibra UNO deja de reconocer su participación en las pérdidas. Las pérdidas adicionales se reconocen siempre y cuando Fibra UNO haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada o negocio conjunto.

Una inversión en una asociada o un negocio conjunto se registra utilizando el método de participación desde la fecha en que la participada se convierte en una asociada o un negocio conjunto. En la adquisición de la inversión en una asociada o negocio conjunto, el exceso en el costo de adquisición sobre la participación de Fibra UNO en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en la inversión se reconoce como crédito mercantil, el cual se incluye en el valor en libros de la inversión. Cualquier exceso de participación de Fibra UNO en el valor razonable neto de los activos y pasivos identificables en el costo de adquisición de la inversión, después de la reevaluación, luego de su reevaluación, se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo en el cual la inversión se adquirió.

Los requerimientos de IAS 36 se aplican para determinar si es necesario reconocer una pérdida por deterioro con respecto a la inversión de Fibra UNO en una asociada o un negocio conjunto. Cuando es necesario, se prueba el deterioro del valor en libros total de la inversión (incluyendo el crédito mercantil) de conformidad con IAS 36 Deterioro de Activos como un único activo, comparando su monto recuperable (mayor entre valor en uso y valor razonable menos costo de venta) contra su valor en libros. Cualquier pérdida por deterioro reconocida forma parte del valor en libros de la inversión. Cualquier reversión de dicha pérdida por deterioro se reconoce de conformidad con IAS 36 en la medida en que dicho monto recuperable de la inversión incrementa posteriormente.

Fibra UNO discontinua el uso del método de participación desde la fecha en que la inversión deja de ser una asociada o un negocio conjunto, o cuando la inversión se clasifica como mantenida para la venta. Cuando Fibra UNO mantiene la participación en la antes asociada o negocio conjunto la inversión retenida se mide a valor razonable a dicha fecha y se considera como su valor razonable al momento del reconocimiento inicial de conformidad con IFRS 9. La diferencia entre el valor contable de la asociada o negocio conjunto en la fecha en que el método de la participación se discontinuo y el valor razonable atribuible a la participación retenida y la ganancia por la venta de una parte del interés en la asociada o negocio conjunto se incluye en la determinación de la ganancia o pérdida por disposición de la asociada o negocio conjunto. Adicionalmente, Fibra UNO contabiliza todos los montos previamente reconocidos en otros resultados integrales con relación a esa asociada o negocio conjunto con la misma base que se requeriría si esa asociada o negocio conjunto hubiese dispuesto directamente los activos o pasivos relativos. Por lo tanto, si una ganancia o pérdida previamente reconocida en otros resultados integrales por dicha asociada o negocio conjunto se hubiere reclasificado al estado de resultados al disponer de los activos o pasivos relativos, Fibra UNO reclasifica la ganancia o pérdida del capital al estado de resultados (como un ajuste por reclasificación) cuando la asociada o negocio conjunto se discontinua.



Fibra UNO sigue utilizando el método de participación cuando una inversión en una asociada se convierte en una inversión en un negocio conjunto o una inversión en un negocio conjunto se convierte en una inversión en una asociada. No existe una revaluación a valor razonable sobre dichos cambios en la participación.

Cuando la Fibra UNO reduce su participación en una asociada o un negocio conjunto pero Fibra UNO sigue utilizando el método de la participación, la Entidad reclasifica a resultados la proporción de la ganancia o pérdida que había sido previamente reconocida en otros resultados integrales con relación a la reducción de su participación en la inversión si esa utilidad o pérdida se hubieran reclasificado al estado de resultados en la disposición de los activos o pasivos relativos.

Cuando Fibra UNO lleva a cabo transacciones con su asociada o negocio conjunto, la utilidad o pérdida resultante de dichas transacciones con la asociada o negocio conjunto se reconocen en los estados financieros consolidados de la Entidad sólo en la medida de la participación en la asociada o negocio conjunto que no se relacione con Fibra UNO.

Fibra UNO aplica IFRS 9, incluyendo los requerimientos para deterioro, a participaciones de largo plazo en asociadas o en negocios conjuntos a los cuales no les aplica el método de participación y forman parte de la inversión neta de la entidad participada. Además, al aplicar la IFRS 9 a participaciones de largo plazo, la Fibra UNO no toma en cuenta los ajustes a sus valores en libros, como lo requiere la IAS 28.

h. **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.

i. **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.

Si se estima que el monto recuperable de un activo (o unidad generadora de efectivo) es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se reduce a su monto recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un monto revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución de la revaluación.

Posteriormente, cuando una pérdida por deterioro se revierte, el valor en libros del activo (o unidad generadora de efectivo) se incrementa al valor estimado revisado de su monto recuperable, de tal manera que el valor en libros ajustado no exceda el valor en libros que se habría determinado si no se hubiera reconocido una pérdida por deterioro para dicho activo (o unidad generadora de efectivo) en años anteriores. La reversión de una pérdida por deterioro se reconoce inmediatamente en resultados, a menos que el activo correspondiente se reconozca a un monto revaluado, en cuyo caso la reversión de la pérdida por deterioro se trata como un incremento en la revaluación.

j. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, los cuales requieren de un periodo de tiempo substancial hasta que están listos para su uso o venta, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso o venta.

El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables se deduce de los costos por préstamos elegibles para ser capitalizados.

Todos los otros costos por préstamos se reconocen en los resultados durante el periodo en que se incurren.

k. ***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.

#### 1. ***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.

#### m. ***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.

#### n. ***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 a su valor de mercado.

#### o. ***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.

#### p. ***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.



q. ***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.

r. ***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.

s. ***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.

t. ***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 *swaps* de tasa de interés (*interest rate swaps*) y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 12 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.

Un derivado con un valor razonable positivo se reconoce como un activo financiero, mientras que un derivado con un valor razonable negativo se reconoce como un pasivo financiero.

## **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.



### *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 períodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos.

### 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 2023, 2022 y 2021. 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

a. La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2023	2022	2021
Efectivo en bancos	\$ 1,113,244	\$ 4,671,004	\$ 3,660,591
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondo de reserva para préstamos bancarios <sup>(1)</sup>	820,229	476,057	270,234
Inversiones a la vista <sup>(2)</sup>	<u>893,169</u>	<u>1,740,050</u>	<u>2,808,686</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 2,826,642</u>	<u>\$ 6,887,111</u>	<u>\$ 6,739,511</u>

(1) El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia entre 30 y 90 días en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Actinver y HSBC. 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.

(2) Corresponde a Inversiones a a menos de 3 meses.

## 7. Inversión en instrumentos financieros

Fibra UNO tiene dos emisiones de deuda denominada en UDIS que al cierre del 31 de diciembre de 2023 ascendieron a \$7,052.4 millones y tienen vencimientos en abril de 2027 y noviembre de 2028, ver Nota 12; con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento, durante el segundo trimestre de 2021 Fibra UNO invirtió en diversos instrumentos denominados en UDIS emitidos por el gobierno federal de México denominados Udibonos. La inversión de los instrumentos financieros al 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$1,324 millones de pesos. Durante el mes de julio de 2023 se vendieron los Udibonos por un monto de \$1,167 millones de pesos, esta venta corresponde a la serie adquirida durante el Ejercicio 2021 y que totalizaron 1,593,931 títulos.

## 8. Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar, neto

La integración de las cuentas por cobrar se presenta a continuación:

	2023	2022	2021
Rentas por cobrar	\$ 4,162,074	\$ 3,410,344	\$ 3,035,592
Estimación preventiva para apoyos COVID-19 <sup>(1)</sup>	-	-	(113,979)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(624,915)</u>	<u>(558,712)</u>	<u>(598,071)</u>
	3,537,159	2,851,632	2,323,542
Avance de obra por cobrar <sup>(2)</sup>	4,178	542,745	525,103
Cuenta por cobrar por venta de propiedades de inversión	570,575	4,762,775	460,000
Otras cuentas por cobrar	<u>1,106,109</u>	<u>931,930</u>	<u>816,321</u>
	<u>\$ 5,218,021</u>	<u>\$ 9,089,082</u>	<u>\$ 4,124,966</u>



- (1) Corresponde a los descuentos por COVID-19 por los cuales no se han emitido las notas de crédito correspondientes al ejercicio de 2022 y 2021 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 2023, 2022 y 2021, Walmart, ICEL Universidad, Banco Santander y Wework, representan el 16.11%, 16.86% y 16.40% 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 53, 55 y 40 días al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, respectivamente. No obstante, algunas negociaciones con clientes han contemplado la obtención de garantías a favor de Fibra UNO, mismas que son constantemente evaluadas y sirven para ajustar las estimaciones para cuentas de cobro dudoso.

## 9. Propiedades de inversión

Valor razonable	2023	2022	2021
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 283,999,164	\$ 279,564,519	\$ 261,851,129
Propiedades de inversión en proceso de construcción, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión	23,223,836	16,531,225	17,281,241
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	600,000	550,000	2,850,481
Reservas territoriales	1,569,470	1,569,443	1,536,061
Propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros (1)	<u>2,878,400</u>	<u>2,774,380</u>	<u>2,951,400</u>
	<u>\$ 312,270,870</u>	<u>\$ 300,989,567</u>	<u>\$ 286,470,312</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 el uso de dichos terrenos que típicamente va de 20 a 50 años. Dichos terrenos no pueden ser vendidos de acuerdo con las leyes de la República Mexicana al estar en zonas federales protegidas.

	Tipo	Número de propiedades	2023	2022	2021
Saldos al inicio del período			\$ 300,989,567	\$ 286,470,312	\$ 278,253,392
Adquisiciones:					
Naves La teja	Industrial	1	-	2,890,000	-
Arellano	Terreno	1	-	72,233	-
Montero	Terreno	1	-	89,457	-
Memorial	Comercial	16	-	-	2,192,000
Yucatán 21	Terreno	1	-	-	27,000
Nave la Teja	Industrial	1	-	-	785,000
Galerías Guadalajara	Terreno	1	-	-	2,290
Bajas:					
El Saucito II	Industrial	1	-	(100,450)	-
El Saucito III	Industrial	1	-	(161,950)	-
Chihuahua	Terreno	1	-	(802)	-
Propiedades Portafolio Azul	Comercial	4	-	(90,735)	-
Propiedades Portafolio Rojo	Comercial	19	-	(374,194)	-
Propiedades Portafolio Finsa	Industrial	3	-	(555,040)	-
Propiedades Portafolio California	Industrial	4	-	(522,573)	-
Propiedades Portafolio Maine	Industrial	1	-	(296,600)	-
Propiedades Portafolio Titan	Industrial	8	-	(2,013,508)	-
Propiedades Portafolio Titan	Terreno	11	-	(94,658)	-
Propiedades Portafolio Titan	Oficinas	1	-	(111,996)	-
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	-	(145,500)
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	-	(80,722)
Galerías Valle Oriente	Oficinas	1	-	-	(354,607)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			8,559,751	7,926,316	5,997,455
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 1d)			50,000	(2,300,481)	2,850,481
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>2,671,552</u>	<u>10,164,236</u>	<u>(3,056,477)</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 312,270,870</u>	<u>\$ 300,989,567</u>	<u>\$ 286,470,312</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 2023, 2022 y 2021, 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:

- 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 2023 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 2023 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 2023, 2022 y 2021 es el siguiente:



	2023	2022	2021
GLA (M2)	11,063,625	10,987,299	10,881,062
Valor de Propiedades de Inversión	<u>312,270,870</u>	<u>300,989,567</u>	<u>286,470,312</u>
Precio promedio por M2 de Propiedad de Inversión	<u>\$ 28,225</u>	<u>\$ 27,394</u>	<u>\$ 26,327</u>

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados 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 2023, 2022 y 2021 el importe de intereses capitalizados ascendió a \$1,867 millones, \$1,203 millones y \$1,287 millones, respectivamente, y la tasa anual de capitalización determinada de acuerdo con la NIC 23 *Costos por préstamos* fue 11.73%, 9.05% y 8.04%, respectivamente.

#### 10. Inversiones en asociadas y negocio conjunto

	% de participación	2023	2022	2021
Deutsche Bank (México), S. A. Fideicomiso F/004 (“Torre Mayor”) (1)	70%	\$ 5,031,472	\$ 5,520,270	\$ 5,277,918
Fideicomiso Torre Diana F/00892 (CI Banco, S. A., Institución de Banca Múltiple, división Fiduciaria) (“Torre Diana”) (2)	50%	2,655,377	3,104,338	2,710,892
IXE Banco, S.A. F/1446 (“Antea Querétaro”) (3)	40%	<u>2,205,250</u>	<u>2,054,480</u>	<u>1,968,674</u>
		<u>\$ 9,892,099</u>	<u>\$ 10,679,088</u>	<u>\$ 9,957,484</u>

- (1) El Fideicomiso Torre Mayor es propietario de un edificio corporativo de oficinas ubicado en la Ciudad de México conocido como "Torre Mayor", el cual consiste en un edificio de 55 pisos que incluye oficinas, tiendas, restaurantes y estacionamiento. El Fideicomiso Torre Mayor obtiene ingresos por el arrendamiento de espacios en Torre Mayor. Fibra UNO toma decisiones respecto al control de la operación y su administración de manera unánime con Union Investment Real Estate (el otro accionista), por lo que Torre Mayor se considera un negocio conjunto con base en los acuerdos contractuales del Fideicomiso.



- (2) El Fideicomiso Torre Diana es propietario de un edificio corporativo de oficinas ubicado en la Ciudad de México conocido como "Torre Diana", el cual consiste en un edificio de 33 pisos que incluye oficinas, áreas comerciales y estacionamiento. El Fideicomiso Torre Diana obtiene ingresos por el arrendamiento de espacios en Torre Diana.
- (3) El Fideicomiso realiza sus operaciones en el Centro Comercial Antea en Querétaro, obtiene sus ingresos por el arrendamiento de espacios en el Centro Comercial. Antea cuenta con 187 locales comerciales y recibe anualmente a más de 13 millones de personas.

Fibra UNO decidió registrar estas inversiones bajo el método de participación, según lo establecido por las IFRS, dada su naturaleza.

Información financiera resumida de las inversiones en asociadas y negocio en conjunto al 31 de diciembre de 2023:

	<b>Torre Mayor</b>	<b>Torre Diana</b>	<b>Antea Querétaro</b>	<b>Combinado</b>
Ingresos por arrendamiento	\$ 491,309	\$ 373,922	\$ 467,901	\$ 1,333,132
Gastos de operación	<u>302,779</u>	<u>141,328</u>	<u>130,164</u>	<u>574,271</u>
	188,530	232,594	337,737	758,861
Resultado integral de financiamiento y otros gastos	(95,203)	(10,958)	(32,115)	(138,276)
Ajuste al valora razonable de propiedades de inversión	<u>(1,168,803)</u>	<u>(1,186,899)</u>	<u>173,930</u>	<u>(2,181,772)</u>
Utilidad neta	(1,075,476)	(965,263)	479,552	(1,561,187)
Porcentaje de participación	<u>70%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>	
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	<u>\$ (752,833)</u>	<u>\$ (482,632)</u>	<u>\$ 191,821</u>	<u>\$ (1,043,644)</u>
	<b>Torre Mayor</b>	<b>Torre Diana</b>	<b>Antea Querétaro</b>	<b>Combinado</b>
Activos circulantes	\$ 129,191	\$ 264,844	\$ 318,968	\$ 713,003
Activos a largo plazo	11,057,216	7,617,823	5,763,589	24,438,628
Pasivo circulante	105,965	32,488	182,606	321,059
Pasivos a largo plazo	3,892,625	2,539,424	386,826	6,818,875
Patrimonio	<u>7,187,817</u>	<u>5,310,755</u>	<u>5,513,125</u>	<u>18,011,697</u>
Porcentaje de participación	<u>70%</u>	<u>50%</u>	<u>40%</u>	
Participación en el patrimonio de las asociadas y negocio conjunto	<u>\$ 5,031,472</u>	<u>\$ 2,655,377</u>	<u>\$ 2,205,250</u>	<u>\$ 9,892,099</u>

## 11. Otros activos

	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
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>(1,496,485)</u>	<u>(1,394,301)</u>	<u>(1,292,118)</u>
	<u>\$ 1,017,989</u>	<u>\$ 1,120,173</u>	<u>\$ 1,222,356</u>



- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y la amortización anual al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 asciende a \$102,184.
- (2) La amortización acumulada se integra por la amortización de plataforma administrativa, asesoría por implementación y la amortización de otros gastos. Estos dos últimos conceptos se han amortizado en su totalidad. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual dentro del concepto de amortizaciones de la plataforma y comisiones.

## 12. Instrumentos financieros

### *Categorías de Instrumentos Financieros*

	2023		2022		2021
<b>Activos financieros:</b>					
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 2,826,642	\$	6,887,111	\$	6,739,511
Inversiones en instrumentos financieros	-		1,324,008		1,256,939
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	5,218,021		6,253,418		4,311,913
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,629,224		1,749,908		1,564,736
Pagos anticipados	1,412,491		2,521,975		3,055,938
Activo financiero de propiedades	3,034,089		2,745,558		-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas CP	5,586		50,068		-
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas LP	99,365		190,264		1,083,513
<b>Pasivos financieros:</b>					
Cuentas por pagar	\$ -	\$	5,591,119	\$	5,479,411
Cuentas por pagar a partes relacionadas	635,780		439,799		147,094
Préstamos (Costo amortizado)	129,229,673		139,592,930		135,804,744
Depósitos de los arrendatarios	1,541,884		1,490,245		1,345,653
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas CP	-		-		39,974
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas LP	4,181,535		1,926,580		919,527

De acuerdo con la IFRS 9 las siguientes categorías se establecieron para los instrumentos financieros activos mencionados en el recuadro anterior:

- Inversiones en instrumentos financieros: Costo amortizado.
  - Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Instrumentos financieros derivados designados en coberturas: FVTPL.
  - 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 los activos totales, 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 períodos terminados el 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 38.2%, 41.5% y 43.09% y de 1.11, 1.2 y 1.87 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 de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo 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

El Riesgo de Mercado se define como las pérdidas potenciales esperadas por cambios en los factores de riesgo tales como tasas de interés, tipos de cambio e índices de precios, entre otros. 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, 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 (designados de cobertura) para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos Swap de Moneda Extranjera (*CCS* por sus siglas en inglés) para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.
- Contratos Swap de Tasa de Interés (*IRS* por sus siglas en inglés) para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad, los cuales incluyen impacto en las tasas nacionales y extranjeras e impactos en el tipo de cambio. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra UNO al Riesgo de 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, TIIIE a 28 días, y Secured Overnight Funding Rate (Term SOFR 1M). 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 a continuación 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 en las tasas de interés nacionales y cerca de 140 puntos base en las tasas extranjeras, 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 nacionales 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 2023 tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en tasa variable nacional, de aproximadamente 201.9 y (201.9) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Si las tasas de interés extranjeras tuvieran un cambio de cerca de 140 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 2023 tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en tasa variable extranjera, de aproximadamente 191.3 y (191.3) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés nacional tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo, la tasa de interés extranjera tuviera un cambio de 50 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2023, tendría un (decremento) incremento de aproximadamente de (745.3) millones y 756.2 millones de pesos mexicanos en resultados para los Swaps de Moneda Extranjera. En el caso de los Swaps 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 2023, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de 26.8 millones y (15.3) millones de pesos mexicanos.



### *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:

	2023	2022	2021
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	266,649	312,548	165,568
Pasivos monetarios	<u>(4,633,766)</u>	<u>(4,630,981)</u>	<u>(4,368,550)</u>
Posición corta	<u>(4,367,117)</u>	<u>(4,318,433)</u>	<u>(4,022,982)</u>
Equivalente en miles pesos	<u>\$ (73,900,348)</u>	<u>\$ (83,839,362)</u>	<u>\$ (86,512,080)</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 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021	29 de febrero de 2024
Pesos por dólar estadounidense	<u>\$ 16.9220</u>	<u>\$ 19.4143</u>	<u>\$ 20.5835</u>	<u>\$ 17.0605</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 tuvieran una variación 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 2023 en términos de intereses pagados, tendría un incremento o (decremento), para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente 309.7 y (309.7) millones de pesos mexicanos respectivamente. Ahora bien, en términos de Nacionales, si los tipos de cambio tuvieran una fluctuación de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado por el período terminado al 31 de diciembre 2023 en términos de pasivos en moneda extranjera tendría un incremento o (decremento) de aproximadamente 4,050.8 y (4,050.8) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si el tipo de cambio tuviera una variación de 1 peso por U.S. dólar 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 2023 tendría un incremento (decremento), para sus Swaps de Moneda Extranjera, de aproximadamente 868.0 y (868.0) millones de pesos mexicanos respectivamente.

### *Instrumentos Financieros Derivados*

#### *Contratos Swap de Moneda Extranjera*

Durante el año actual, Fibra UNO celebró 1 nuevo contrato Swap de Moneda Extranjera (celebrado con Morgan Stanley). Actualmente, se tienen 18 Swaps de Moneda Extranjera, 7 de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable (“VR”) y los Swaps de Moneda Extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo (“FE”). La siguiente tabla detalla los contratos Swap de Moneda Extranjera vigentes al final del período 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	50,000	\$ 944,750	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.34%	\$ (132,545)	VR
2	Bancomer	60,000	1,113,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.49%	(140,384)	VR
3	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.59%	(73,353)	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 2.77%	(124,198)	FE
5	HSBC	75,000	1,527,750	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.06%	(307,485)	VR
6	Santander	50,000	980,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 2.80%	(158,411)	VR
7	Santander	25,000	508,663	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.09%	(101,341)	VR
8	Santander	50,000	958,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 2.60%	(140,822)	FE
9	Santander	50,000	958,000	30-ene-20226	5.25%	TIE 28 + 3.51%	(148,708)	VR
10	Santander	50,000	1,125,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.33%	(280,452)	FE
11	Santander	25,000	562,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.46%	(138,896)	FE
12	Santander	25,000	562,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.64%	(136,899)	FE
13	Goldman S.	50,000	1,125,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.62%	(276,747)	FE
14	Goldman S.	50,000	1,125,000	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.46%	(280,381)	FE
15	Goldman S.	75,000	1,687,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.20%	(428,955)	FE
16	Goldman S.	75,000	1,687,500	30-ene-20226	0.00%	TIE 28 - 3.33%	(424,663)	FE
17	Citibanamex	200,000	3,998,000	15-ene-2050	0.00%	TIE 28 - 4.72%	(868,794)	FE
18	Morgan Stanley	200,000	3,430,000	15-ene-2050	0.00%	TIE 28 - 4.90%	31,730	FE
<b>Total</b>		<u>1,200,000</u>	<u>\$ 23,976,913</u>				<u>\$ 4,149,805</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 Bono Internacional por \$800 millones de dólares norteamericanos con vencimiento el 30 de enero de 2026, fue ajustado \$239,429 pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2023, 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 (celebrado con Citibanamex) 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 considerando la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050, es de \$8 millones al 31 de diciembre de 2023; sin embargo, este Nocional se espera que vaya incrementando hasta llegar a los \$200 millones de dólares norteamericanos a la par del cambio en la probabilidad de supervivencia. 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.

#### Contratos Swap de Tasa de Interés

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 Vigente MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor Razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
1	HSBC	\$ 559,663	23-feb-24	TIE 28	4.96%	\$ 5,586	FE
2	HSBC	244,678	30-ago-24	TIE 28	8.38%	4,600	FE
3	HSBC	302,218	30-ago-24	TIE 28	8.40%	5,667	FE
4	HSBC	302,218	30-ago-24	TIE 28	7.85%	6,799	FE
5	HSBC	244,678	30-ago-24	TIE 28	7.85%	5,479	FE
6	Santander	302,218	30-ago-24	TIE 28	8.40%	5,667	FE
7	Santander	244,678	30-ago-24	TIE 28	8.38%	4,600	FE



Núm.	Contraparte	Nocional Vigente MXN (miles)	Vencimiento	Tasa Activa	Tasa Pasiva	Valor Razonable activo (pasivo)	Tipo de Cobertura
8	Santander	244,678	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	5,479	FE
9	Santander	302,218	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	6,799	FE
10	BBVA Bancomer	244,678	30-ago-24	TIEE 28	8.38%	4,600	FE
11	BBVA Bancomer	302,218	30-ago-24	TIEE 28	8.40%	5,667	FE
12	BBVA Bancomer	302,218	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	6,799	FE
13	BBVA Bancomer	<u>244,678</u>	30-ago-24	TIEE 28	7.85%	<u>5,479</u>	FE
<b>Total</b>		<u>\$ 3,596,363</u>				<u>73,221</u>	
						Porción circulante	<u>5,586</u>
							<u>\$ 67,635</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. En su mayoría, 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 2023, 2022 y 2021, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 24.00%, 24.50% y 23.40% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 24.90%, 24.90% y 24.50%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio.

En adición, un solo inquilino ocupa al 31 de diciembre de 2023, 979,673 m2 de 11,063,625 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.85% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8.28% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2022 un solo inquilino ocupa 952,014 m2 de 10,987,299 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.30% de la superficie total rentable y aproximadamente el 8.00% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2021 un solo inquilino ocupa 898,774 m2 de 11,103,674 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 9.00% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.40% 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 2023, se determinó un ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$35.4 millones de pesos mexicanos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO.



El ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) inicia con el cálculo de distintas variables, como pueden ser la Exposición Potencial Futura -PFE, por sus siglas en inglés- (Esta variable consiste en tomar el percentil al 95% de confianza de un grupo de simulaciones de los posibles valores razonables que pueda tener el derivado), la Exposición Positiva Esperada -EPE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales Fibra UNO corre un Riesgo de Crédito), la Exposición Negativa Esperada -ENE, por sus siglas en inglés- (Promedio de la PFE tomando solo aquellos escenarios en los cuales la Contraparte corre un Riesgo de Crédito).

La EPE, es la que al final, multiplicada por i) la Probabilidad de Incumplimiento en la fecha de valuación, ii) la Tasa de Recuperación y iii) el Factor de Descuento, nos otorga el ajuste por Riesgo de Crédito (CVA).

### ***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 inquilinos, 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.

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.

### **Gobierno**

Con base en la historia de FUNO, la mayoría de las cuentas por cobrar del sector Gobierno se atrasan, pero se sabe que Gobierno, siempre cumple con sus obligaciones. Una vez realizado un análisis de las cuentas por cobrar de Gobierno, se decide que todas las cuentas por cobrar de Gobierno, a más de 1 año, se reserven al 100%. Es por esto que, al final, para nuestro cálculo de reservas, se deberá incluir el monto total de cuentas por cobrar del sector Gobierno a más de 1 año, al 100%.

### **Deterioro del Valor (Activos financieros y Activos por contratos) - IFRS 9**

Al 31 de diciembre de 2023, 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 2023	31 de dic 2022	31 de dic 2021
Total	\$ 1,199,798	\$ 1,306,730	\$ 1,408,563

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 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro
Cuentas por cobrar	\$ 502,409	\$ 697,389	\$ 560,233	\$ 746,497	\$ 1,002,603	\$ 405,960
Total		\$ 1,199,798		\$ 1,306,730		\$ 1,408,563
Estimación		\$ 561,437		\$ 544,640		\$ 458,192



### **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 2023, 2022 y 2021 se presenta a continuación.

En miles de pesos	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Vigente y vencidos 0 y 30 días	\$ 138,393	\$ 130,458	\$ 165,350
Vencidos entre 31 y 60 días	47,767	61,427	106,230
Vencidos entre 61 y 90 días	55,360	46,825	99,095
Vencidos entre 91 y 120 días	30,756	32,186	77,665
Vencidos entre 121 y 150 días	46,982	37,240	63,920
Vencidos entre 151 y 180 días	31,374	33,467	67,535
Vencidos entre 181 y 210 días	31,400	23,764	63,092
Vencidos entre 211 y 240 días	27,364	29,193	59,296
Vencidos entre 241 y 270 días	30,612	30,992	53,725
Vencidos entre 271 y 300 días	14,483	25,818	64,116
Vencidos entre 301 y 330 días	14,937	29,736	70,762
Vencidos entre 331 y 360 días	16,383	46,929	65,406
Vencidos entre 361 y 390 días	16,598	32,198	46,411
<b>Total de deudores comerciales sin deterioro</b>	<b>\$ 502,409</b>	<b>\$ 560,233</b>	<b>\$ 1,002,603</b>

### **Evaluación de PCE para clientes corporativos al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021**

Fibra UNO realiza la estimación de los diferentes factores para aplicar un modelo de pérdida esperada. La probabilidad de incumplimiento (“PI”) 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 Evidencia Objetiva de Deterioro (“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 por utilizar en el modelo para cada etapa.

Rango	31 de diciembre de 2023	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Vigente y Vencidos 0 y 30 días	9.56%	8.18%	7.42%
Vencidos entre 31 y 60 días	17.76%	15.94%	14.83%
Vencidos entre 61 y 90 días	25.35%	22.82%	20.90%
Vencidos entre 91 y 120 días	31.90%	29.38%	27.15%
Vencidos entre 121 y 150 días	38.45%	36.36%	34.09%
Vencidos entre 151 y 180 días	44.31%	42.51%	40.61%
Vencidos entre 181 y 210 días	50.79%	49.90%	48.48%
Vencidos entre 211 y 240 días	56.98%	55.71%	54.58%
Vencidos entre 241 y 270 días	63.51%	62.32%	61.20%
Vencidos entre 271 y 300 días	71.86%	70.96%	69.41%
Vencidos entre 301 y 330 días	79.68%	78.58%	77.85%
Vencidos entre 331 y 360 días	86.18%	85.24%	85.21%
Vencidos entre 361 y 390 días	95.24%	94.91%	94.90%
Vencidos a más de 390 días	100.00%	100.00%	100.00%



Fibra UNO realizó la revisión de cada uno de los clientes con saldo mayor a los +360 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 (“SP”) histórica. La severidad de la pérdida histórica al cierre de diciembre de 2023 asciende a 63.94%. 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 +360 días.

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2023	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2023
0-30	\$ 138,393	9.56%	63.94%	\$ 8,455
31-60	47,767	17.76%	63.94%	5,425
61-90	55,360	25.35%	63.94%	8,972
91-120	30,756	31.90%	63.94%	6,272
121-150	46,982	38.45%	63.94%	11,549
151-180	31,374	44.31%	63.94%	8,888
181-210	31,400	50.79%	63.94%	10,196
211-240	27,364	56.98%	63.94%	9,969
241-270	30,612	63.51%	63.94%	12,430
271-300	14,483	71.86%	63.94%	6,654
301-330	14,937	79.68%	63.94%	7,609
331-360	16,383	86.18%	63.94%	9,027
361-390	16,598	95.24%	63.94%	10,107
+390	<u>697,389</u>	100.00%	63.94%	<u>445,884</u>
Total	<u>\$ 1,199,798</u>		Total	<u>\$ 561,437</u>

  

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2022	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2022
0-30	\$ 130,458	8.18%	55.89%	\$ 5,962
31-60	61,427	15.94%	55.89%	5,471
61-90	46,825	22.82%	55.89%	5,971
91-120	32,186	29.38%	55.89%	5,285
121-150	37,240	36.36%	55.89%	7,568
151-180	33,467	42.51%	55.89%	7,952
181-210	23,764	49.90%	55.89%	6,627
211-240	29,193	55.71%	55.89%	9,088
241-270	30,992	62.32%	55.89%	10,794
271-300	25,818	70.96%	55.89%	10,239
301-330	29,736	78.58%	55.89%	13,059
331-360	46,929	85.24%	55.89%	22,355
361-390	32,198	94.91%	55.89%	17,078
+390	<u>746,497</u>	100.00%	55.89%	<u>417,191</u>
Total	<u>\$ 1,306,730</u>		Total	<u>\$ 544,640</u>

  

Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2021	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2021
0-30	\$ 165,350	7.42%	55.86%	\$ 6,854
31-60	106,230	14.83%	55.86%	8,800
61-90	99,095	20.90%	55.86%	11,572
91-120	77,665	27.15%	55.86%	11,780
121-150	63,920	34.09%	55.86%	12,174
151-180	67,535	40.61%	55.86%	15,320
181-210	63,092	48.48%	55.86%	17,087
211-240	59,296	54.58%	55.86%	18,081



Rango	Saldo al 31 de diciembre de 2021	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2021
241-270	53,725	61.20%	55.86%	18,367
271-300	64,116	69.41%	55.86%	24,862
301-330	70,762	77.85%	55.86%	30,774
331-360	65,406	85.21%	55.86%	31,133
361-390	46,411	94.90%	55.86%	24,604
+390	<u>405,960</u>	100.00%	55.86%	<u>226,784</u>
Total	\$ <u>1,408,563</u>		Total	\$ <u>458,192</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
<b>Saldo al 1 de enero de 2021</b>	\$ <u>490,355</u>
Ajuste del año	149,591
Reserva adicional (aplicación)	(67,153)
Reserva de gobierno incremento	<u>25,279</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2021</b>	598,072
Ajuste del año	86,448
Reserva adicional (aplicación)	(100,000)
Reserva de gobierno (aplicación)	<u>(25,808)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	558,712
Ajuste del año	16,798
Reserva adicional incremento	40,000
Reserva F2584 incremento	10,561
Reserva de gobierno (aplicación)	<u>(1,156)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	\$ <u>624,915</u>

Al 31 de diciembre de 2023 se tiene una reserva de cuentas incobrables de \$561,437, una reserva de Gobierno por \$12,916, una reserva para F2584 por \$10,561 y una reserva adicional por \$40,000, lo que nos da un total de reserva de cuentas incobrables en balance general de \$624,915.

**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.



	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2023
<b>31 de diciembre de 2023</b>				
Cuentas por pagar y Rentas cobradas por anticipado	\$ 7,071,734	\$ 813,782	\$ -	\$ 7,885,515
Cuentas por pagar a partes relacionadas	635,780	-	-	635,780
Préstamos denominados en pesos	12,713,111	30,534,908	5,912,122	49,160,141
Depósitos de los arrendatarios	<u>151,430</u>	<u>1,390,454</u>	<u>-</u>	<u>1,541,884</u>
Total en pesos	<u>\$ 20,572,055</u>	<u>\$ 32,739,144</u>	<u>\$ 5,912,122</u>	<u>\$ 59,223,320</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ 10,687,935</u>	<u>\$ 25,076,035</u>	<u>\$ 37,492,620</u>	<u>\$ 73,256,590</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,052,370</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 7,052,370</u>

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2023 fue de \$7.646804 pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2022
<b>31 de diciembre de 2022</b>				
Cuentas por pagar y Rentas cobradas por anticipado	\$ 7,567,566	\$ 1,249,152	\$ -	\$ 8,816,718
Cuentas por pagar a partes relacionadas	147,072	292,727	-	439,799
Préstamos denominados en pesos	22,240,289	24,943,679	-	47,183,968
Depósitos de los arrendatarios	<u>135,940</u>	<u>1,354,305</u>	<u>-</u>	<u>1,490,245</u>
Total en pesos	<u>\$ 30,090,867</u>	<u>\$ 27,839,863</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 57,930,730</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ 873,643</u>	<u>\$ 41,158,316</u>	<u>\$ 44,446,691</u>	<u>\$ 86,478,650</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,756,550</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 6,756,550</u>

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2022 fue de \$7.108233 pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2021
<b>31 de diciembre de 2021</b>				
Cuentas por pagar	\$ 5,799,931	\$ 1,015,076	\$ -	\$ 6,815,007
Cuentas por pagar a partes relacionadas	147,094	292,727	-	439,821
Préstamos denominados en pesos	4,622,898	35,270,033	2,900,000	42,792,931
Depósitos de los arrendatarios	<u>250,055</u>	<u>1,095,598</u>	<u>-</u>	<u>1,345,653</u>
Total en pesos	<u>\$ 10,819,978</u>	<u>\$ 37,673,434</u>	<u>\$ 2,900,000</u>	<u>\$ 51,393,412</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ -</u>	<u>\$ 39,108,650</u>	<u>\$ 48,165,390</u>	<u>\$ 87,274,040</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ 3,254,706</u>	<u>\$ 3,025,975</u>	<u>\$ 6,280,681</u>



El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2021 fue de \$7.108233 pesos por UDI.

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda ascienden a cantidades superiores a los \$68,125, \$76,090 millones y \$80,442 millones, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

**Nivel de Jerarquía de valor razonable en instrumentos financieros**

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados a Mercado y a 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
	31/12/23	31/12/22	31/12/21		
1) Inversiones en valores gubernamentales e inversiones a la vista (ver Nota 6a)	\$ 893,169	\$ 1,740,050	\$ 2,808,686	Nivel 1	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)	\$ (4,149,805)	\$ (1,885,237)	\$ 261,488	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)	\$ 73,221	\$ 198,991	\$ 137,477	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 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior Notes	\$ 35,636,385	\$ 35,045,901	\$ 35,362,874	\$ 34,377,027	\$ 35,051,562	\$ 35,140,404
Emisión de Deuda en Certificados Bursátiles	60,311,260	58,811,540	72,913,156	67,344,996	76,982,290	88,153,426
Actinver I	-	-	-	-	100,000	101,187
Actinver II	-	-	200,000	202,842	-	-
Actinver III	-	-	400,000	407,842	-	-
Actinver IV	600,000	609,415	-	-	-	-



	31 de diciembre de 2023		31 de diciembre de 2022		31 de diciembre de 2021	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Banorte I	\$ -	\$ -	\$ 2,000,000	\$ 2,019,138	\$ -	\$ -
Banorte II	1,750,000	1,763,446	-	-	-	-
Banorte III	250,000	254,793	-	-	-	-
BBVA	2,900,000	2,907,741	2,000,000	2,004,816	-	-
BBVA II	200,000	200,324	-	-	-	-
Citi	1,750,000	1,765,019	2,000,000	2,026,078	-	-
Citi II	761,490	765,472	876,218	879,915	-	-
Citi III	600,000	604,849	-	-	-	-
HSBC	2,028,024	2,195,274	2,142,857	2,184,920	2,280,000	2,248,177
HSBC	-	-	-	-	4,153,150	4,043,934
Inbursa (F955)	1,100,000	1,328,440	-	-	-	-
La Presa	117,824	118,318	123,368	114,276	128,912	126,278
Metlife	738,439	781,647	747,865	735,061	756,568	747,510
PIQ	441,839	443,691	462,630	428,536	483,420	473,545
Santander	-	-	-	-	1,820,000	1,815,646
Santander	4,100,000	4,758,063	4,000,000	3,717,683	-	-
Santander	-	-	2,500,000	2,522,191	2,500,000	2,510,529
Santander II	1,850,000	1,863,189	-	-	-	-
Santander III	150,000	151,392	-	-	-	-
Scotiabank I	1,550,000	1,554,424	1,800,000	1,808,777	1,800,000	1,804,533
Scotiabank II	200,000	201,921	200,000	201,816	-	-
Scotiabank III	250,000	252,335	-	-	-	-
Titán	-	-	-	-	10,291,750	10,549,428
Titán II	-	-	-	-	-	-
	<u>12,183,840</u>	<u>13,823,020</u>	<u>14,019,480</u>	<u>15,629,150</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	\$ <u>129,469,101</u>	\$ <u>130,200,214</u>	\$ <u>141,748,448</u>	\$ <u>136,605,064</u>	\$ <u>136,347,652</u>	\$ <u>147,714,597</u>

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, los montos de los costos de transacción (bajo tasa de interés efectiva) ascienden a \$674,077, \$828,672 y \$829,241 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 1.
- 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 TIIE 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).

### 13. Préstamos

<b>Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2023</b>							
*Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD	
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	may-24	\$ -	\$ 45,000	
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	586,600	
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	761,860	
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.10%	sep-27	-	720,000	
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	717,900	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	688,800	
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	808,914	
Quirografario	Santander II	MXN	TIIIE + 1.00%	feb-24	150,000	-	
Quirografario	BBVA II	MXN	TIIIE + 0.87%	feb-24	200,000	-	
Quirografario	Banorte II	MXN	TIIIE + 0.83%	feb-24	250,000	-	
Quirografario	Scotiabank III	MXN	TIIIE + 0.97%	feb-24	250,000	-	
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE + 0.97%	feb-24	1,550,000	-	
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE + 1.00%	feb-24	1,850,000	-	
Hipotecario	Monex - La Presa	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	117,824	-	
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	441,840	-	
Quirografario	Scotiabank II	MXN	TIIIE + 0.97%	feb-24	200,000	-	
Quirografario	BBVA	MXN	TIIIE + 0.87%	mar-24	2,900,000	-	
Quirografario	Banorte	MXN	TIIIE + 0.83%	abr-24	1,750,000	-	
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIIE + 0.95%	may-24	1,750,000	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE + 1.80%	jun-24	600,000	-	
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIIE + 0.95%	jun-24	600,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,484,414	-	
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIIE + 0.90%	oct-25	5,200,000	-	
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE + 2.75%	sep-26	1,528,024	-	
Hipotecario	Sabadell	MXN	TIIIE + 2.75%	sep-26	500,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 23-3L)	MXN	TIIIE + 0.95%	nov-26	1,500,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIIE + 0.95%	mar-27	1,730,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-	
Bono	Nacional (21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000	-	
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE + 2.85%	nov-28	4,100,000	-	
Hipotecario	Metlife	MXN	11.58%	dic-28	738,439	-	
Hipotecario	Inbursa	MXN	TIIIE + 2.85%	jun-30	1,100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	feb-33	4,970,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,654,602	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	nov-28	3,397,768	-	
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023					<u>\$ 56,212,511</u>	<u>\$ 4,329,074</u>	
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2023						16,9220	
Saldo de dólares en pesos equivalentes						73,256,590	
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2023 en pesos equivalentes						129,469,101	
Préstamos a corto plazo						<u>(23,253,195)</u>	
Total préstamos a largo plazo						106,215,906	
Costos de la transacción						(674,077)	
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						<u>(239,429)</u>	
					<u>\$ 105,302,400</u>		

\* Los créditos hipotecarios están pignorados con propiedades de inversión, mismas que se muestran en la Nota 8.



**Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2022**

*Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-23	\$ -	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.15%	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	821,379
Quirografario	Scotiabank	MXN	THIE + 0.85%	feb-23	1,800,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	THIE + 0.83%	mar-23	2,000,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	THIE + 0.85%	mar-23	200,000	-
Quirografario	Santander	MXN	THIE + 1.00%	mar-23	2,500,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	THIE + 0.87%	mar-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	THIE + 0.83%	abr-23	5,103,052	-
Quirografario	Actinver	MXN	THIE + 1.80%	jun-23	200,000	-
Hipotecario	HSBC	MXN	THIE + 2.00%	sep-23	2,142,857	-
Quirografario	Actinver II	MXN	THIE + 1.80%	sep-23	400,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	THIE + 0.95%	nov-23	2,000,000	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	243,089	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	504,057	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	Monex - La Presa	MXN	THIE + 2.25%	feb-24	123,368	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	THIE + 2.25%	feb-24	462,630	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (21-2X)	MXN	THIE + 0.90%	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Santander	MXN	THIE + 2.85%	nov-28	4,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,501,306	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	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
Costos de la transacción						(828,672)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						(151,444)
						\$ 116,479,110



**Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021**

Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.95%	nov-23	\$ -	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	800,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	872,000
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE + 0.85%	feb-22	1,800,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE + 0.70%	mar-22	2,500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE + 1.80%	jun-22	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIIE + 0.83%	abr-23	5,250,381	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE + 2.00%	sep-23	2,280,000	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	246,074	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	510,494	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	Monex - La Presa	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	128,912	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIIE + 2.25%	feb-24	483,420	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE + 2.15%	jun-24	4,153,150	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE + 3.00%	ago-24	1,820,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (21-2X)	MXN	TIIIE + 0.90%	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (21X)	MXN	8.98%	oct-28	2,900,000	-
Hipotecario	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,254,706	-
Hipotecario	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	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
Préstamos a corto plazo						(4,462,865)
Total préstamos a largo plazo						131,884,787
Costos de la transacción						(829,241)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						507,787
					\$	<u>131,563,333</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 2023 son:

Año	Importe
2025	\$ 12,844,338
2026	16,495,055
2027	22,817,403
2028 y años posteriores	<u>54,059,110</u>
	<u>\$ 106,215,906</u>

A continuación, se presenta una conciliación de las obligaciones por actividades de financiamiento:

	Saldo inicial 2023	Disposiciones	Pagos	Variación cambiaria	Saldo final al 31 de diciembre 2023
Préstamos	<u>\$ 140,419,167</u>	<u>\$ 28,051,638</u>	<u>\$ (28,223,826)</u>	<u>\$ (10,777,878)</u>	<u>\$ 129,469,101</u>

#### 14. Pasivos acumulados y acreedores diversos

La integración del saldo de esta cuenta se muestra a continuación:

	2023	2022	2021
Intereses por pagar	\$ 2,077,945	\$ 2,079,079	\$ ,222,2022
Impuesto al valor agregado por pagar	1,025,126	1,259,583	23,932
Gastos acumulados	1,215,062	1,041,834	805,983
Acreedores por avance de obra	844,487	972,782	601,241
Proveedores	<u>1,458,547</u>	<u>1,220,377</u>	<u>1,165,224</u>
	<u>\$ 6,621,167</u>	<u>\$ 6,573,655</u>	<u>\$ 4,818,582</u>

#### 15. 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:*

	2023	2022	2021
Ingresos:			
F1 Administración, S.C.:			
Comisión por administración 1.25% (1)	<u>\$ 65,563</u>	<u>\$ 83,647</u>	<u>\$ 68,096</u>
Comisión por arrendamiento (5)	<u>\$ 4,562</u>	<u>\$ 91,353</u>	<u>\$ 8,884</u>
Comisión de administración de activos	<u>\$ 63,816</u>	<u>\$ 60,431</u>	<u>\$ -</u>
Gastos:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 45,000</u>	<u>\$ 65,760</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	<u>\$ 958,668</u>	<u>\$ 859,693</u>	<u>\$ 825,227</u>
Servicios recibidos capitalizados (6)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 41,571</u>	<u>\$ 870,779</u>
Servicios de administración inmobiliaria (4)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 54,335</u>	<u>\$ 51,173</u>
Servicios recibidos (3)	<u>\$ 466,719</u>	<u>\$ 443,566</u>	<u>\$ 394,329</u>



	2023	2022	2021
Parks Mantenimiento, S.C. Servicios recibidos (7)	\$ <u>643,313</u>	\$ <u>502,386</u>	\$ <u>439,911</u>
Servicios recibidos capitalizados (7)	\$ <u>357,344</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>
Administradora y Operadora Profesional de inmuebles SA de CV Servicios de administración inmobiliaria (8)	\$ <u>41,306</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>

- (1) F1 Administración, S.C. 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 (Quioscos 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.

- (8) Fibra celebró un contrato un contrato de asesoría y servicios con Administradora y Operadora Profesional de Inmuebles, S.A. de C.V. y con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cuál pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido

b. **Los saldos con partes relacionadas son:**

	2023	2022	2021
Por cobrar:			
Fibra Uno Administración SC	\$ 20,033	\$ 3,386	\$ -
Fideicomiso 2585	-	146,496	-
Otros	<u>5,914</u>	<u>3,390</u>	<u>2,845</u>
	<u>\$ 25,947</u>	<u>\$ 153,272</u>	<u>\$ 2,845</u>
Por cobrar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (1)	<u>1,603,276</u>	<u>1,596,636</u>	<u>1,561,891</u>



	2023	2022	2021
Por pagar:			
Fideicomiso 2585 (1)	\$ 493,542	\$ 292,727	\$ -
Fibra UNO Administración, S.C.	72	5,260	69,835
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	24,084	46,124	25,369
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	-	49,543	8,505
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	41,636	8,672	8,662
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	-	-	-
Parks Mantenimiento, S.C.	37,577	20,957	21,228
Administradora y Operadora Profesional	8,512	-	-
Otros	30,357	16,516	13,495
	<u>\$ 635,780</u>	<u>\$ 439,799</u>	<u>\$ 147,094</u>
Por pagar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (2)	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 292,727</u>

- (1) 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 abril de 2025. 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 incluyendo el valor de mercado a la fecha de venta de los inmuebles. Al 31 de diciembre de 2023, Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 en \$1,603,276, \$1,596,636 y \$1,561,891, respectivamente, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.
- (2) Depósito de seriedad recibido por derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto.

## 16. 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 2023, 2022 y 2021 fueron por \$321,900, \$643,200 y \$358,300 respectivamente. Durante 2023, 2022 y 2021 derivado de este programa se pusieron en circulación 28,288,235; 28,548,956 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.



## 17. Patrimonio

### Aportaciones

- a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de mil pesos más el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.
- b. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 existen:

Número de CBFIs	2023	2022	2021
En circulación	<u>3,807,288,235</u>	<u>3,779,000,000</u>	<u>3,799,999,999</u>
En tesorería	<u>1,235,427,338</u>	<u>1,287,974,585</u>	<u>1,316,523,541</u>

c. **Distribuciones**

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de Resultado Fiscal y Reembolso de Capital, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones 2023	Importe
9 de noviembre	\$ 2,252,846
9 de agosto	2,175,153
9 de mayo	1,632,419
15 de marzo	587,303
10 de febrero	<u>3,640,229</u>
Total al 31 de diciembre de 2023	<u>\$ 10,287,950</u>

  

Fecha de distribuciones 2022	Importe
9 de noviembre	\$ 2,138,536
9 de agosto	1,978,804
10 de mayo	1,907,942
9 de febrero	<u>2,581,061</u>
Total al 31 de diciembre de 2022	<u>\$ 8,606,343</u>

  

Fecha de distribuciones 2021	Importe
10 de noviembre	\$ 1,406,000
10 de agosto	1,258,180
11 de mayo	1,247,712
11 de febrero	<u>1,201,350</u>
Total al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 5,113,242</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 3,811,846,177; 3,782,382,342 y 3,796,097,285 CBFIs para 2023, 2022 y 2021, 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 5,066,974,585, 5,083,223,616 y 5,130,434,330; CBFIs, respectivamente.

Durante 2023, 2022 y 2021 Fibra UNO no emitió CBFIs para la adquisición de propiedades de inversión.



d. **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. Con fecha 22 de julio de 2021 el Comité Técnico aprobó la actualización del programa de CBFIs a 263,461,278 CBFIs, equivalente al 5% de los CBFIs emitidos a esa fecha; al cierre de 2023, 2022 y 2021 la reserva fue revaluada al precio de cierre del ejercicio para el CBFi. Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021, el número total de CBFIs recomprados asciende a 0, 49,548,955 y 75,674,417 CBFIs equivalentes a \$ 0, \$1,037,116y \$1,803,203 respectivamente.

Las transacciones se dieron de la siguiente forma:

- a. Durante el primer trimestre de 2022, Fibra UNO realizó la recompra de 20,999,999 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$451,645.
- b. Durante el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO realizó la recompra de 6,166,863 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$122,095.
- c. Durante el tercer trimestre de 2022, Fibra UNO realizó la recompra de 22,382,093 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$463,374.
- d. Durante el primer trimestre de 2021, Fibra UNO realizó la recompra de 54,342,487 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$1,283,446.
- e. Durante el segundo trimestre de 2021, Fibra UNO realizó la recompra de 18,072,917 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$446,887.
- f. Durante el tercer trimestre de 2021, Fibra UNO realizó la recompra de 3,259,013 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$72,870.

**18. Impuestos a la utilidad**

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, 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 2023, 2022 y 2021, Fibra UNO ha hecho distribuciones totales por \$10,045,105, \$8,606,343 y \$5,113,242, respectivamente, de los cuales \$10,287,950, \$8,606,343 y \$3,978,919 forman parte del Resultado Fiscal, con esto al cierre de los ejercicios de 2023, 2022 y 2021 la Administración de Fibra UNO ha distribuido al menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs.

**19. Ingresos por arrendamiento**

Al 31 de diciembre de 2023, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 60,139	\$ 19,542	\$ 55,121	\$ 55	\$ 134,857
De uno a 5 años	569,587	443,715	190,694	34,773	1,238,769
Más de 5 años	<u>118,052</u>	<u>161,843</u>	<u>108,404</u>	<u>127,630</u>	<u>515,929</u>
	<u>\$ 747,778</u>	<u>\$ 625,100</u>	<u>\$ 354,219</u>	<u>\$ 162,458</u>	<u>\$ 1,889,555</u>



Al 31 de diciembre de 2022, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 56,009	\$ 5,007	\$ 52,827	\$ 328	\$ 114,172
De uno a 5 años	519,281	448,113	183,815	29,733	1,180,942
Más de 5 años	<u>121,867</u>	<u>149,697</u>	<u>105,475</u>	<u>124,333</u>	<u>501,372</u>
	<u>\$ 697,157</u>	<u>\$ 602,817</u>	<u>\$ 342,117</u>	<u>\$ 154,394</u>	<u>\$ 1,796,486</u>

Al 31 de diciembre de 2021, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Otros	Total
Menos de un año	\$ 165,006	\$ 75,543	\$ 42,594	\$ 2,484	\$ 285,627
De uno a 5 años	336,192	351,010	147,663	21,347	856,212
Más de 5 años	<u>112,718</u>	<u>141,081</u>	<u>154,348</u>	<u>116,214</u>	<u>524,361</u>
	<u>\$ 613,916</u>	<u>\$ 567,634</u>	<u>\$ 344,605</u>	<u>\$ 140,045</u>	<u>\$ 1,666,200</u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos de Fibra UNO basados en el área geográfica e industria.

a. *Ingresos por área geográfica*

Estado	2023	2022	2021
Ciudad de México	\$ 6,574,619	\$ 5,486,387	\$ 5,641,825
Estado de México	5,656,020	4,966,982	4,435,922
Jalisco	2,742,878	2,474,640	1,984,513
Nuevo León	1,885,100	1,899,669	1,628,763
Quintana Roo	1,437,713	1,329,233	1,194,132
Chihuahua	809,912	797,865	748,833
Querétaro	608,920	585,591	558,202
Tamaulipas	425,974	570,371	565,374
Baja California	288,100	290,086	272,149
Chiapas	335,985	270,249	264,650
Coahuila	254,203	238,381	231,186
Guanajuato	252,018	237,512	208,162
Hidalgo	226,406	205,885	187,718
Yucatán	199,809	180,199	174,917
Veracruz	186,487	173,317	174,704
Sonora	192,353	163,752	158,669
Guerrero	188,366	160,199	161,216
Aguascalientes	166,118	159,603	159,946
Puebla	137,089	132,773	123,917
Nayarit	141,765	122,745	111,389
Tlaxcala	90,986	91,446	74,869
Baja California Sur	107,233	88,225	69,467
Zacatecas	58,850	61,642	60,414
Morelos	67,498	58,657	66,439
Tabasco	59,993	55,801	54,381
Oaxaca	54,565	45,492	46,222
San Luis Potosí	25,988	39,787	40,585
Durango	30,493	32,723	38,355
Sinaloa	28,119	28,664	27,637
Colima	27,988	25,802	23,764
Michoacán	2,982	4,178	3,915
Campeche	1,989	1,864	1,740
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	(85,114)	17,297
	<u>\$ 23,266,519</u>	<u>\$ 20,894,606</u>	<u>\$ 19,511,272</u>



b. **Ingresos por naturaleza del contrato**

**Comercial**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 132,131 y 149, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Industrial**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 180,180 y 197, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Oficinas**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 74, 84 y 93, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

**Otros**

Al 31 de diciembre de 2023, 2022 y 2021 el portafolio está compuesto por 200, 201 y 222, propiedades de inversión respectivamente, con una cartera estabilizada.

2023					
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de	Gross Leasable Area	Ingresos <sup>(a)</sup>	Gastos <sup>(b)</sup>	Utilidad Operativa Neta <sup>(c)</sup>
	Inversión	(GLA) (no auditado)			
Comercial	\$134,976,806	3,019,403	\$ 11,530,890	\$ (2,755,308)	\$ 8,775,582
Industrial	104,835,506	6,045,281	7,764,980	(843,243)	6,921,737
Oficinas	41,339,923	1,144,580	3,564,522	(904,187)	2,660,335
Otros	31,118,635	854,362	2,790,729	(713,351)	2,077,378
Corporativos	-	-	-	(676,045)	(676,045)
	<u>\$312,270,870</u>	<u>11,063,626</u>	<u>\$ 25,651,121</u>	<u>\$ (5,892,135)</u>	<u>\$ 19,758,986</u>
2022					
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de	Gross Leasable Area	Ingresos <sup>(a)</sup>	Gastos <sup>(b)</sup>	Utilidad Operativa Neta <sup>(c)</sup>
	Inversión	(GLA) (no auditado)			
Comercial	\$127,708,911	2,998,374	\$ 9,837,553	\$ (2,304,282)	\$ 7,533,271
Industrial	89,555,279	6,000,323	7,531,600	(782,952)	6,748,648
Oficinas	47,464,198	1,134,240	3,433,093	(783,608)	2,649,485
Otros	36,261,179	854,362	2,562,766	(593,678)	1,969,088
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-	26,897	-	26,897
Corporativos	-	-	-	(616,371)	(616,371)
	<u>\$300,989,567</u>	<u>10,987,299</u>	<u>\$ 23,391,909</u>	<u>\$ (5,080,890)</u>	<u>\$ 18,311,019</u>



Uso de propiedad	Valor de las propiedades de	Gross Leasable Area	Ingresos <sup>(a)</sup>	Gastos <sup>(b)</sup>	Utilidad Operativa Neta <sup>(c)</sup>
	Inversión	(GLA) (no auditado)			
Comercial	\$112,613,515	2,861,848	\$ 9,270,815	\$ (2,168,347)	\$ 7,102,468
Industrial	84,928,403	6,029,871	6,724,552	(673,999)	6,050,553
Oficinas	54,246,991	1,143,419	3,310,469	(764,417)	2,546,052
Otros	34,681,403	845,924	2,094,067	(251,436)	1,842,631
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-	17,472	-	17,472
Corporativos	-	-	-	(588,839)	(588,839)
	<u>\$286,470,312</u>	<u>10,881,062</u>	<u>\$ 21,417,375</u>	<u>\$ (4,447,038)</u>	<u>\$ 16,970,337</u>

- (a) Incluye ingresos por arrendamiento y mantenimiento.  
(b) Suma de gastos de operación, mantenimiento, seguros y predial.  
(c) Incluye ingresos totales menos gastos totales.

## 20. Compromisos y contingencias

- a. El Fideicomiso y algunos de sus activos enfrentan una serie de procesos legales derivados del curso normal de sus operaciones. Debido a la situación de los mismos, y con base en el análisis realizado por la Administración, no se ha considerado necesario establecer reservas para esos efectos.
- 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 abril de 2024. 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 2023, 2022 y 2021 Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial en \$1,603,276 \$1,596,636 y \$1,561,891, respectivamente, 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.

## 21. Activo financiero de propiedades

Como se menciona en la Nota 2a, durante 2022, Fibra UNO revaluó los efectos contables de la adquisición de la cartera Memorial realizada en 2021. Como parte de la conclusión de la administración de Fibra UNO, de acuerdo con la IFRS 15 – *Ingresos por contratos con clientes*, el control del activo es restringido por parte de Fibra UNO, debido a que está limitada en su capacidad para redirigir el uso del activo y obtener sustancialmente todos sus beneficios remanentes, aun cuando pueda tener la posesión física del activo de propiedad de inversión, por lo que de acuerdo con la IFRS 16 – *Arrendamientos*, no califica como un arrendamiento en vía de regreso, por lo cual Fibra UNO reconoció un activo financiero (cuenta por cobrar) el cual acuerdo con la IFRS 9 - *Instrumentos Financieros* se valúa a costo amortizado. El costo amortizado al 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue de \$3,034,088 y \$2,745,558, respectivamente, el cual posee una porción circulante de \$336,871 y \$231,699, respectivamente.



## 22. Información por segmentos

El negocio principal de Fibra UNO es la propiedad y operación de propiedades que albergan centros comerciales, industrial y oficinas. Fibra UNO revisa la información operativa y financiera de cada propiedad en forma individual y, en consecuencia, cada propiedad representa un segmento operativo individual. Fibra UNO evalúa el desempeño financiero utilizando la utilidad neta de operación de la propiedad, la cual se compone de los ingresos por rentas y mantenimiento, menos los gastos de operación. Fibra UNO no tiene operaciones fuera de México. Por lo tanto, Fibra UNO ha agregado sus propiedades en un segmento reportable ya que las propiedades comparten características económicas similares a largo plazo y tienen otras similitudes, incluido el hecho de que son operadas utilizando estrategias comerciales consistentes, están ubicadas en las principales áreas de la República Mexicana y tienen características mezclas similares de inquilinos. En la Nota 19, se muestran los ingresos por ingresos por arrendamientos de Fibra UNO basados en el área geográfica e industria.

## 23. 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 CBFI a empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.

## 24. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

- a. El 31 de enero de 2024, Fibra Uno, informó que llevará a cabo una distribución en efectivo de \$2,675.8 millones, mismo que corresponde en su totalidad a resultado fiscal. Fibra UNO pagará a sus tenedores la distribución de 0.7028 por CBFI en dos exhibiciones, la primera el día 09 de febrero de 2024 por 0.6058 por CBFI, y la segunda el día 15 de marzo de 2024 por 0.0970 por CBFI.
- b. El 7 de febrero de 2024, Fibra Uno realizó la exitosa emisión del primer bono verde quirografario en los mercados internacionales bajo la regla 144a/RegS, por un monto de \$600 millones de dólares y vencimiento febrero de 2034. Finalmente, el 22 de febrero de 2024, Fibra Uno liquidó en su totalidad, el vencimiento natural del crédito con Monex (PIQ y La Presa) por un monto de \$559.6 millones de pesos.

## 25. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2023 fueron autorizados para su emisión el 29 de febrero de 2024, 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 2022 y 2021 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 28 de febrero de 2023 y el 21 de febrero de 2022, respectivamente, y aprobados por la Asamblea de Tenedores el 27 de abril de 2023 y 28 de abril de 2022, respectivamente.

\* \* \* \* \*

