

Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022



Fideicomiso Fibra Uno y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 31 de marzo 2023 y al 31 de diciembre 2022
(En miles de pesos, cifras 2023 no auditadas)

Activo	Notas	31/03/2023	31/12/2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 3,071,916	\$ 6,887,111
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,871,394	2,851,632
Otras cuentas por cobrar	5.	6,317,551	6,237,450
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	7,022	153,272
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,007,973	965,200
Activo financiero de propiedades		300,405	231,699
Instrumentos financieros derivados	11.	39,430	50,068
Pagos anticipados		1,408,622	1,759,223
Total de activo circulante		15,024,313	19,135,655
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros	6.	1,339,798	1,324,008
Propiedades de inversión	7.	303,457,936	300,989,567
Activo financiero de propiedades		2,512,649	2,513,859
Inversiones en asociadas	8.	10,841,614	10,679,088
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	1,596,636	1,596,636
Pagos anticipados		614,653	762,751
Instrumentos financieros derivados	11.	155,445	190,264
Otros activos	9.	1,094,627	1,120,173
Total de activo no circulante		321,613,358	319,176,346
Total de activo		336,637,671	338,312,001
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	16,711,254	22,959,941
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,293,170	6,573,655
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		133,870	135,940
Rentas cobradas por anticipado		343,685	317,493
Derechos de Arrendamiento		82,261	48,600
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	698,812	439,799
Total de pasivo a corto plazo		24,939,470	31,151,846
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	116,961,860	116,479,110
Pasivos acumulados		505,470	535,805
Depósitos de los arrendatarios		1,346,551	1,354,305
Rentas cobradas por anticipado		689,665	713,347
Instrumentos financieros derivados	11.	3,165,035	1,926,580
Total de pasivo a largo plazo		122,668,581	121,009,147
Total de pasivo		147,608,051	152,160,993
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,154,573	106,051,073
Utilidades retenidas		76,039,684	73,814,800
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial		(1,113,051)	(1,345,796)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,544,336	1,407,837
Total de patrimonio controladora		182,625,542	179,927,914
Participación no controladora		6,404,078	6,223,094
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		189,029,620	186,151,008
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 336,637,671	\$ 338,312,001

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2023	31/03/2022
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 5,651,028	\$ 5,238,163
Reserva por descuentos	-	(85,114)
Ingresos por mantenimiento	562,155	498,077
Reserva por descuentos	-	112,011
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	55,031	61,436
Ingresos de activos financieros de propiedades	75,666	-
Comisiones	33,711	24,801
	6,377,591	5,849,374
Honorarios de administración	(241,756)	(221,962)
Gastos de administración	(372,066)	(376,938)
Gastos de operación	(714,893)	(592,988)
Predial	(194,025)	(174,471)
Seguros	(96,465)	(88,980)
	(1,619,205)	(1,455,339)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	4,758,386	4,394,035
Gastos por intereses	(2,506,607)	(1,919,946)
Ingresos por intereses	95,206	38,711
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,346,985	2,512,800
Utilidad cambiaria, neta	4,175,661	1,815,316
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	108,058	(43,565)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	230,021	305,170
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(60,974)	(59,218)
Otros gastos	(1,361)	(52,944)
Bono ejecutivo	(103,500)	(89,575)
Utilidad neta consolidada	\$ 6,669,344	\$ 4,362,438
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	235,974	(211,976)
Utilidad integral consolidada	\$ 6,905,318	\$ 4,150,462
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	6,543,899	4,235,172
Participación no controladora	125,445	127,266
	\$ 6,669,344	\$ 4,362,438
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	6,776,644	3,984,485
Participación no controladora	128,674	165,977
	\$ 6,905,318	\$ 4,150,462

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por el periodo de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ (1,345,796)	\$ 1,407,837	\$ 179,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008
Contribuciones de los fideicomitentes	103,500	-	-	-	103,500	66,347	169,847
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(4,182,516)	-	-	(4,182,516)	(14,037)	(4,196,553)
Reserva para recompra de CBFIS	-	(136,499)	-	136,499	-	-	-
Utilidad neta e integral consolidada	-	6,543,899	232,745	-	6,776,644	128,674	6,905,318
Saldos al 31 de marzo de 2023	\$ 106,154,573	\$ 76,039,684	\$ (1,113,051)	\$ 1,544,336	\$ 182,625,542	\$ 6,404,078	\$ 189,029,620
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 105,407,873	\$ 58,826,408	\$ (1,000,852)	\$ 2,396,830	\$ 165,630,259	\$ 5,309,512	\$ 170,939,771
Contribuciones de los fideicomitentes	89,575	-	-	-	89,575	226,372	315,947
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(2,581,061)	-	-	(2,581,061)	(6,923)	(2,587,984)
Reserva para recompra de CBFIS	-	(146,206)	-	(305,440)	(451,646)	-	(451,646)
Utilidad neta e integral consolidada	-	4,235,172	(250,687)	-	3,984,485	165,977	4,150,462
Saldos al 31 de marzo de 2022	\$ 105,497,448	\$ 60,334,313	\$ (1,251,539)	\$ 2,091,390	\$ 166,671,612	\$ 5,694,938	\$ 172,366,550

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022
(En miles de pesos, cifras no auditadas)

	31/03/2023	31/03/2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 6,669,344	\$ 4,362,438
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(230,021)	(305,170)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(3,700,019)	(1,895,851)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	767,338	84,764
Bono ejecutivo	103,500	89,575
Intereses a favor	(95,206)	(38,711)
Intereses a cargo	2,506,607	1,919,946
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(108,058)	(211,976)
Otras partidas no monetarias	476	37,386
Total	5,913,961	4,042,401
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(35,095)	(408,010)
Otras cuentas por cobrar	(13,754)	(87,911)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(246)	(6,229)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	545,227	502,041
Pagos anticipados y otros activos	(642,881)	(98,008)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(482,287)	(329,297)
Rentas cobradas por anticipado	2,510	50,615
Derechos de arrendamiento	33,661	23,314
Depósitos de los arrendatarios	(9,824)	6,593
Cuentas por pagar partes relacionadas	32,398	(1,687)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	5,343,670	3,693,822
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,766,700)	(1,800,055)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(50,000)	27,962
Recuperación de seguros	2,670	220,000
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(438,987)	(306,996)
Intereses cobrados	95,206	38,711
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(2,157,811)	(1,820,378)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(11,246,582)	(6,172,765)
Préstamos obtenidos	11,200,000	7,300,000
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	-	(680,000)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	146,496	-
Instrumentos Financieros Derivados	(268,567)	624,443
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,196,553)	(2,587,984)
Recompra de CBFIs	-	(451,646)
Intereses pagados	(2,635,848)	(2,308,278)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(7,001,054)	(4,276,230)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(3,815,195)	(2,402,786)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	6,887,111	6,739,511
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 3,071,916	\$ 4,336,725

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022.

(Cifras 2023 no auditadas; cifras en miles de pesos excepto por número de CBFIs)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

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

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

Eventos importantes al cierre del primer trimestre de 2023.

A partir del 31 de diciembre de 2022, periodo del último reporte trimestral (4Q22), disponible para su consulta en https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/documento-4VK6y-1677095834.pdf; los eventos, situaciones y transacciones más significativos para entender la situación información de la compañía a la fecha son:

1. El Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI) informó que, en marzo de 2023, el Índice Nacional de Precios al Consumidor (INPC) registró una variación de 1.51% respecto al diciembre de 2022. Con este resultado, la inflación general anual a marzo de 2023 se ubicó en 6.85%, mientras que a marzo de 2022 fue de 7.45%.
2. El Fondo Monetario Internacional proyecta que el crecimiento mundial registre un descenso estimado de 3.4% en 2022, a 2.9% en 2023, para luego repuntar a 3.1% en 2024. La subida de las tasas de interés de los bancos centrales para combatir la inflación y la guerra de Rusia en Ucrania continúan lastrando la actividad económica. Para América Latina y el Caribe se proyecta que el crecimiento disminuya de 3.9% en 2022 a 1.8% en 2023. La revisión del pronóstico refleja mejoras de 0.5 puntos porcentuales para México debidas a la inesperada resiliencia de la demanda interna y un crecimiento mayor de lo previsto en las economías de los principales socios comerciales.
3. Fibra Uno efectuó el pago de una distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente en su totalidad a resultado fiscal. El monto de la distribución fue por un monto de \$4,182.5 millones de pesos. Dicha distribución se llevó a cabo en dos exhibiciones; la primera el 10 de febrero de 2023 y la segunda el día 15 de marzo de 2023. El total de las distribuciones realizadas por el periodo 2022, corresponden al 95% de resultado fiscal.

4. En el primer trimestre de 2023, Fibra Uno, realizó la emisión de dos bonos vinculados a la sostenibilidad (23L y 23-2L) por un monto total de \$6,700 millones de pesos con vencimientos en febrero 2033 y marzo 2027 respectivamente. Estos recursos fueron utilizados para prepagar el Bono Nacional (FUNO 18), por \$5,103 millones de pesos (este monto ya incorpora las recompras realizadas y estas ascienden a un monto total de \$297 millones de pesos), así como una porción del saldo insoluto de las líneas bilaterales con BBVA por \$200 millones de pesos, Citibanamex por \$250 millones de pesos, Banorte por \$250 millones de pesos, Santander por \$650 millones de pesos y Scotiabank por \$250 millones de pesos.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2022 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2023.

d) Valuación de propiedades de inversión

Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra Uno se apoya de firmas especializadas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando los enfoques de ingresos, costo y mercado. Para los estados financieros consolidados condensados intermedios, la

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

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022	31/03/2023	31/12/2022
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 14,473	\$ 111,383	\$ 921,625	\$ 921,189
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	110,694	343,088	4,980,649	4,866,727
Fid. /955 Satelite (iii)	Mixto	20.00%	20.00%	278	(440)	501,804	435,178
Total				\$ 125,445	\$ 454,031	\$ 6,404,078	\$ 6,223,094

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/03/2023	31/12/2022
Activos	\$ 145,890	\$ 202,313
Propiedades de inversión	4,013,077	3,962,504
Pasivos	68,309	76,097
Patrimonio total	4,090,658	4,088,720
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	3,169,033	3,167,531
Participación no controlada	921,625	921,189
Utilidad del año	64,240	494,375
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	49,767	382,992
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 14,473	\$ 111,383

Fideicomiso 2584

	31/03/2023	31/12/2022
Activos	\$ 1,174,202	\$ 1,494,213
Propiedades de inversión	17,726,628	16,992,274
Pasivos	5,793,860	5,679,311
Patrimonio total	13,106,970	12,807,176
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	8,126,321	7,940,449
Participación no controlada	4,980,649	4,866,727
Utilidad del año	291,299	902,864
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	180,605	559,776
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 110,694	\$ 343,088

Fideicomiso 955

	31/03/2023	31/12/2022
Activos	\$ 707,448	\$ 594,901
Propiedades de inversión	1,914,965	1,673,839
Pasivos	113,395	92,848
Patrimonio total	2,509,018	2,175,892
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,007,214	1,740,714
Participación no controlada	501,804	435,178
Utilidad (pérdida) del año	1,390	(2,202)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a Fibra UNO	1,112	(1,762)
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controlada	\$ 278	\$ (440)

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

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

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

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2023	31/12/2022
Efectivo y bancos	\$ 1,957,591	\$ 4,671,004
Inversiones a la vista	850,278	1,740,050
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	264,047	476,057
	\$ 3,071,916	\$ 6,887,111

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

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

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

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

4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2023	31/12/2022
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,442,072	\$ 3,410,344
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(570,678)	(558,712)
	<u>\$ 2,871,394</u>	<u>\$ 2,851,632</u>

5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2023	31/12/2022
Avance de obra por cobrar	\$ 542,967	\$ 542,745
Comisiones por cobrar	721,276	698,924
Deudores por venta de propiedades	4,762,775	4,762,775
Otras cuentas por cobrar	290,533	233,006
	<u>\$ 6,317,551</u>	<u>\$ 6,237,450</u>

6. Inversiones en instrumentos financieros

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 1Q23 totalizaban \$6,869.7 millones de pesos y tienen vencimientos en abril 2027 y noviembre 2028 (Nota 10); con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento. Durante el ejercicio 2021, la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS, emitidos por el Gobierno Federal de México llamados Udibonos; se planea mantener la posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La posición en Udibonos al cierre del 1Q23 resultó como se muestra a continuación:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	31/03/2023	31/12/2022
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 88,597	\$ 87,701
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	461,647	457,391
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	357,841	353,813
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	431,713	425,103
Total			1,593,931	<u>\$ 1,339,798</u>	<u>\$ 1,324,008</u>

7. Propiedades de inversión	31/03/2023	31/12/2022
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 280,039,086	\$ 279,564,519
Inversión en proceso de construcción	18,450,733	16,531,225
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	600,000	550,000
Reservas territoriales	1,569,952	1,569,443
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,798,165	2,774,380
	<u>\$ 303,457,936</u>	<u>\$ 300,989,567</u>

7a.	Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2023	31/12/2022
	Saldos al inicio del período			\$ 300,989,567	\$ 286,470,312
	Adquisiciones:				
	Naves La Teja	Industrial	1	-	2,890,000
	Arellano	Terreno	1	-	72,233
	Montero	Terreno	1	-	89,457
	Disposiciones:				
	El Saucito II	Industrial	1	-	(100,450)
	El Saucito III	Industrial	1	-	(161,950)
	Chihuahua	Terreno	1	-	(802)
	Portafolio Azul	Comercial	4	-	(90,735)
	Portafolio Rojo	Comercial	19	-	(374,194)
	Portafolio Finsa	Industrial	3	-	(555,040)
	Portafolio California	Industrial	4	-	(522,573)
	Portafolio Maine	Industrial	1	-	(296,600)
	Portafolio Titan	Industrial	8	-	(2,013,508)
	Portafolio Titan	Terreno	11	-	(94,658)
	Portafolio Titan	Oficinas	1	-	(111,996)
	Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			2,418,369	7,926,316
	Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			50,000	(2,300,481)
	Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			-	10,164,236
	Saldos al final del período			\$ 303,457,936	\$ 300,989,567

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2023, Fibra Uno ha capitalizado costos por préstamos por \$438.9 millones de pesos.

8.	Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2023	31/12/2022
	Torre Mayor	70%	\$ 5,635,248	\$ 5,520,270
	Torre Diana	50%	3,138,165	3,104,338
	Antea Querétaro	40%	2,068,201	2,054,480
			\$ 10,841,614	10,679,088

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$162.5 millones de pesos y \$67.6 millones de pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

9.	Otros activos	31/03/2023	31/12/2022
	Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
	Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
	Amortización acumulada	(979,047)	(953,501)
		\$ 1,094,627	\$ 1,120,173

- (a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización correspondiente a los periodos de tres meses al 31 de marzo de 2023 y 2022 fue por \$25.5 millones de pesos en ambos periodos.

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2023					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR + 0.80%	nov-22	nov-23	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA	USD	SOFR + 2.15%	oct-22	sep-27	-	720,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	821,379
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.93%	nov-22	may-23	\$ 1,550,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.00%	dic-22	may-23	1,850,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	TIIE + 0.83%	dic-22	may-23	1,750,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.95%	dic-22	jun-23	200,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-22	jun-23	200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,108,571	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE + 0.87%	sep-22	sep-23	1,800,000	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE + 1.80%	sep-22	sep-23	400,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE + 0.95%	nov-22	nov-23	1,750,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	242,239	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	502,229	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	121,982	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	457,433	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23-2L)	MXN	TIIE + 0.95%	mar-23	mar-27	1,730,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 23L)	MXN	11.30%	mar-23	feb-33	4,970,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.85%	mar-22	nov-28	4,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,559,952	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,309,769	-
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2023						\$ 54,007,089	\$ 4,454,379
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2023							18.1052
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$	80,647,423
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2023 en pesos equivalentes						\$	134,654,512
Préstamos a corto plazo							(16,711,254)
Total préstamos a largo plazo							117,943,258
Costo de la transacción							(725,345)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(256,053)
						\$	<u>116,961,860</u>

* Al 31 de marzo de 2023 el valor de mercado de la UDI fue de 7.774887 pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en pesos.

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

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

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

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

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, según se describe a continuación:

- Fibra Uno está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.

- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda Ingreso Consolidado Disponible para Servicio de Deuda entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

11. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra Uno

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2023	VR Derivado Marzo 2023	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022
1	Samara (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	27,416	27,416	34,822	34,814
2	Samara (1)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	12,014	12,014	15,260	15,256
3	Hércules (PIQ) (2)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	24,949	24,896	28,527	28,460
4	Hércules (La Presa) (2)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	6,653	6,639	7,607	7,589
5	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,244	10,219	9,024	9,001
6	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,397	8,377	7,437	7,418
7	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,397	8,378	7,437	7,419
8	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,244	10,220	9,024	9,002
9	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,244	10,220	9,024	9,002
10	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,397	8,378	7,437	7,419
11	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	12,555	12,526	11,714	11,685
12	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,203	10,180	9,542	9,519
13	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,203	10,180	9,542	9,519
14	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	12,555	12,526	11,714	11,685
15	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	12,555	12,526	11,713	11,684
16	Mitikah (3)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,203	10,180	9,542	9,519
			Total	4,254,689	195,229	194,875	199,366	198,991

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).
- Crédito Hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$653 millones de pesos a tasa variable TIIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).

(3) Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$4,000 millones de pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.85% y 2.90%) y fecha de vencimiento en noviembre 2028:

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

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2023	VR Derivado Marzo 2023	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(80,395)	(77,931)	6,445	3,396
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(78,083)	(75,605)	25,938	22,000
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(50,620)	(49,026)	18,603	15,945
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(230,470)	(223,580)	(100,138)	(92,074)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(105,599)	(104,139)	(17,957)	(16,316)
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(76,569)	(74,873)	(33,150)	(30,870)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(98,900)	(98,094)	(12,476)	(11,533)
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(70,168)	(67,783)	(6,683)	(4,513)
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(86,652)	(85,727)	(23,422)	(22,509)
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(223,380)	(215,512)	(157,723)	(147,357)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(109,935)	(106,050)	(76,967)	(71,883)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(107,338)	(103,508)	(74,163)	(69,203)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(214,228)	(209,373)	(147,923)	(140,203)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(218,839)	(213,860)	(152,880)	(144,876)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,948)	(331,167)	(240,811)	(228,157)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(333,499)	(325,867)	(234,953)	(222,629)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(939,635)	(802,940)	(860,776)	(724,457)
Total				1,000,000	20,546,913	(3,363,258)	(3,165,035)	(2,089,036)	(1,885,239)

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

- Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso, al garantizar la compra de 350 millones de dólares norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3716 pesos por dólar norteamericano.
 - Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en dólares norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en pesos a una tasa promedio de TIIE + 3.2686% (TIIE al 31 de marzo de 2023: 11.4274%).
- Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 450 millones de dólares norteamericanos un tipo de cambio promedio de 19.7877 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 3.2667% (TIIE al 31 de marzo de 2023: 11.4274%).

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

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del peso al garantizar la compra de 200 millones de dólares norteamericanos un tipo de cambio de 19.9915 pesos por dólar norteamericano. Como contraprestación, Fibra Uno se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en pesos por una tasa anual de TIIE - 4.7200% (TIIE al 31 de marzo de 2023: 11.4274%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de marzo de 2023 asciende a un pasivo de \$3,165.0 millones de pesos y a un activo de \$194.9 millones de pesos.

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 en dólares norteamericanos fue ajustado a \$255.6 millones de pesos al 31 de marzo 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 que cubre una parte del principal (\$200 millones de dólares norteamericanos) del Bono Internacional por \$875 millones de dólares norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra Uno. Es por este derecho de la Contraparte que el Nocial del instrumento financiero derivado contempla la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 y va cambiando hasta llegar a los \$200 millones de dólares norteamericanos. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra Uno y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra Uno en virtud de la transacción.

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2023	VR Derivado Marzo 2023	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022
1	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	27,416	27,416	34,822	34,814
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	12,014	12,014	15,260	15,256
3	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	24,949	24,896	28,527	28,460
4	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	6,653	6,639	7,607	7,589
5	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,244	10,219	9,024	9,001
6	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,397	8,377	7,437	7,418
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,397	8,378	7,437	7,419
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,244	10,220	9,024	9,002
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	10,244	10,220	9,024	9,002
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	8,397	8,378	7,437	7,419
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	12,555	12,526	11,714	11,685
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,203	10,180	9,542	9,519
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,203	10,180	9,542	9,519
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	12,555	12,526	11,714	11,685
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	12,555	12,526	11,713	11,684
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	10,203	10,180	9,542	9,519
			Total	4,254,689	195,229	194,875	199,366	198,991

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2023	VR Derivado Marzo 2023	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	(80,395)	(77,931)	6,445	3,396
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	(78,083)	(75,805)	25,938	22,000
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	(50,620)	(49,026)	18,603	15,945
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(230,470)	(223,580)	(100,138)	(92,074)
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(105,599)	(104,139)	(17,957)	(16,316)
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(76,569)	(74,873)	(33,150)	(30,870)
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(98,900)	(98,094)	(12,476)	(11,533)
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(70,168)	(67,783)	(6,683)	(4,513)
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(86,652)	(85,727)	(23,422)	(22,509)
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(223,380)	(215,512)	(157,723)	(147,357)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(109,935)	(106,050)	(76,967)	(71,883)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(107,338)	(103,508)	(74,163)	(69,203)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(214,228)	(209,373)	(147,923)	(140,203)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(218,839)	(213,860)	(152,880)	(144,876)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(338,948)	(331,167)	(240,811)	(228,157)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(333,499)	(325,867)	(234,953)	(222,629)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(939,635)	(802,940)	(860,776)	(724,457)
Total				1,000,000	20,546,913	(3,363,258)	(3,165,035)	(2,089,036)	(1,885,239)

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

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2023	31/12/2022
Intereses por pagar	\$ 1,518,013	\$ 2,079,079
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,365,615	2,301,417
Proveedores	2,409,542	2,193,159
	\$ 6,293,170	\$ 6,573,655

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre 2022, fueron por \$103.5 millones de pesos y \$643.2 millones de pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2023 y 2022, los costos asociados a este plan fueron por \$103.5 millones de pesos y \$89.5 millones de pesos, respectivamente.

Durante 2023 y 2022, derivado del programa se pusieron en circulación 0 CBFIs y 28,548,956 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/03/2023	31/12/2022
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 19,195	\$ 83,647
Comisión por arrendamiento	980	91,353
Comisión de administración de activos	13,275	60,431
Gastos por:		
Fibra UNO Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-	45,000
Honorarios de administración 0.5% (1)	226,615	859,693
Parks Concentradora S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (7)	610,129	-
Servicios recibidos (7)	7,023	-
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	-	41,571
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	114,273	443,566
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	158,261	502,386
Servicios recibidos capitalizados (4)	137,593	-
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	14,087	54,335

1. Fibra Uno paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra Uno paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. Fibra Uno celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A. y Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
4. Fibra Uno celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos. Adicionalmente celebró un contrato de servicios de mantenimiento mayor, para la supervisión y administración de las adecuaciones necesarias para los espacios arrendados, por el cual los honorarios serán pagados en base a los servicios efectivamente prestados.
5. Fibra Uno celebró un contrato de asesoría y servicios 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.

6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.
7. Fibra Uno tiene celebrados con Parks Concentradora contratos de construcción de obra, para estos los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra. Adicionalmente celebró un contrato de honorarios equivalente al 2% de las rentas del Portafolio Turbo a cambio de coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la eficiente administración de los inmuebles.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/03/2023	31/12/2022
Por cobrar:		
Fideicomiso 2585	\$ -	\$ 146,496
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	1,546	1,583
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	420	422
F2 Services, S.C.	598	578
Otras	4,458	4,193
	\$ 7,022	\$ 153,272
Por cobrar largo plazo:		
Fideicomiso 2585	\$ 1,596,636	\$ 1,596,636
Por pagar:		
Fideicomiso 2585	\$ 292,727	\$ 292,727
Fibra UNO Administración, S.C.	231,956	5,260
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	24,784	46,124
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	63,630	49,543
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	33,114	8,672
Parks Mantenimiento, S.C.	22,178	20,957
Otros	30,423	16,516
	\$ 698,812	\$ 439,799

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra Uno consiste en la aportación de un mil pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 31 de marzo de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, existen 3,779,000,000 y 3,779,000,000 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

Al 31 de marzo de 2023 y durante 2022, el Comité Técnico de Fibra Uno ha aprobado y pagado distribuciones de resultado fiscal a los titulares de los CBFIs (fideicomisarios) de la siguiente manera:

Fecha de distribuciones	Distribución resultado fiscal	ISR pagado por cuenta de los tenedores	Distribución neta resultado fiscal
15 de marzo de 2023	\$ 587,303	\$ -	\$ 587,303
10 de febrero de 2023	3,640,229	45,016	3,595,213
Total al 31 de marzo de 2023	\$ 4,227,532	\$ 45,016	\$ 4,182,516
9 de noviembre de 2022	\$ 2,138,536	\$ -	\$ 2,138,536
9 de agosto de 2022	1,978,804	-	1,978,804
9 de mayo de 2022	1,907,942	-	1,907,942
9 de febrero de 2022	2,581,061	-	2,581,061
Total al 31 de diciembre de 2022	\$ 8,606,343	\$ -	\$ 8,606,343

Al 31 de marzo de 2023, Fibra Uno distribuyó por concepto de resultado fiscal \$ 4,182.5 millones de pesos, los cuales corresponden al ejercicio 2022. Al 31 de diciembre de 2022, Fibra Uno distribuyó por concepto de resultado fiscal \$ 8,606.3 millones de pesos, de los cuales \$ 2,581 millones de pesos corresponden al ejercicio 2021.

El total de las distribuciones realizadas por el periodo 2022, corresponden al 95% de resultado fiscal.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de marzo de 2023 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de \$25.23 pesos, lo que equivale a \$1,544,335,869 pesos.

16. Compromisos

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

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra Uno, de acuerdo con la aprobación del Comité Técnico del 24 de abril de 2023.
