

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, e Informe de los auditores independientes del 28 de febrero de 2022



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2021, 2020 y 2019

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	7
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	9
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	11
Estados consolidados de flujos de efectivo	12
Notas a los estados financieros consolidados	14



Informe de los auditores independientes al Comité Técnico y Fideicomitentes del Fideicomiso Fibra UNO

Opinión

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente y libres de errores materiales debido a fraude o error, en todos los aspectos, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

Fundamentos de la Opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades bajo esas normas se explican más ampliamente en la sección de *Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados* de nuestro informe. Somos independientes de Fibra UNO de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) y con el emitido por el Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C. (Código de Ética del IMCP), y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con el Código de Ética del IESBA y con el Código de Ética del IMCP.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Párrafo de énfasis

Llamamos la atención sobre la Nota 1d de los estados financieros consolidados adjuntos, en la que se menciona que con motivo de la pandemia de Coronavirus (COVID-19), la Administración de Fibra UNO ha evaluado los efectos de esta condición en su información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Los principales impactos se han reflejado en una disminución de ingresos por descuentos otorgados a algunos inquilinos, en el incremento de la estimación de cuentas de cobro dudoso, cambios en los valores de las propiedades de inversión y de la inversión en asociadas y en las proyecciones financieras de Fibra UNO para evaluar el precepto de negocio en marcha. Como resultado de esta evaluación, los supuestos considerados por la Administración de Fibra UNO en las proyecciones financieras de su modelo financiero al 31 de diciembre de 2021 y 2020, no vislumbran una incertidumbre material que les impida continuar como negocio en marcha por los próximos doce meses. Nuestra opinión no se modifica por esta cuestión.



Cuestiones Claves de Auditoría

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2021 y que fueron seleccionadas de aquellas comunicadas a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

i. *Reconocimiento de Ingresos por Arrendamiento, ver Notas 4p y 18*

Fibra UNO tiene un número importante de arrendatarios cuyas condiciones comerciales son variables y peculiares a cada uno de ellos, tales como: inicio de arrendamiento, plazo, moneda de pago, rentas variables, rentas cobradas por anticipado, periodos de gracia, etc. Pudiera existir el riesgo de que el reconocimiento de ingresos por arrendamiento no se apegue a las condiciones comerciales de los contratos y de que el ingreso no sea reconocido de manera apropiada, considerando la transferencia del control a los arrendatarios.

Fibra UNO mantiene una base de datos de sus contratos de rentas (Rent Roll) cuyo soporte son los contratos con cada uno de los arrendatarios, con las variables de importancia. Esta base de datos es la que se utiliza para el registro de los ingresos y, en consecuencia, realizar la facturación de manera mensual. Posteriormente, la Administración realiza un análisis de los conceptos facturados para determinar el correcto registro del ingreso devengado en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Asimismo, como resultado de la pandemia COVID-19, Fibra UNO otorgó descuentos a algunos de sus inquilinos, sujetos a condiciones de cumplimiento de plazos y pagos puntuales. La Administración de Fibra UNO considera que estos descuentos se encontraban contemplados en los clausulados de sus contratos vigentes como causas de eventos fortuitos y que no se hicieron al amparo de renegociaciones de los contratos actuales. Por esa razón, dichos descuentos se registraron directamente en el estado de resultados consolidado del 2021 bajo el rubro de "Descuentos COVID-19", sin que los mismos se hubiesen diferido en el plazo remanente de los contratos en vigor.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) De los contratos con arrendatarios seleccionados, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que el ingreso y en consecuencia la facturación se hubiesen registrado y elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubiera transferido el control y se hubiesen satisfecho las obligaciones de desempeño; 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Realizamos pruebas de integridad y exactitud sobre la información contenida en el Rent Roll, para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) Verificamos la interfaz de la información que viaja del Rent Roll a contabilidad, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas a los ingresos; 5) Verificamos el control y monto de los descuentos otorgados a los inquilinos como "Descuentos COVID-19" y los comparamos con los registros contables; y; 6) realizamos pruebas selectivas para determinar que se hubiesen emitido las notas de crédito correspondientes o se hubieran registrado las estimaciones correspondientes cuando éstas no se hubiesen emitido aún.



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

ii. *Valuación de Propiedades de Inversión, ver Notas 4g y 8*

Para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración, con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas, dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos para determinar los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, del importe de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que deben reflejar las incertidumbres del mercado actual en un entorno de pandemia de COVID-19, las tasas de capitalización y los precios de transacciones recientes, así como costos de reposición.

Las firmas de valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario mexicano. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra UNO, no fuesen las adecuadas.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes, entre otros:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valoradoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos el certificado global de los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión y los compramos 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 NIIF 13 "Valor Razonable". Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar 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 en un entorno post pandemia.
- 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.

iii. *Cumplimiento Fiscal para Mantener la Condición de Fideicomiso Inmobiliario de Bienes Raíces (FIBRA), de acuerdo con la Ley del Impuesto sobre la Renta, ver Notas 1 y 17*



Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para 2021, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% de su patrimonio de Fibra esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente invertido en inversiones a la vista, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de lo previsto en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución de al menos 95% de su resultado fiscal neto, y el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2021.

No encontramos incumplimientos de Fibra UNO a estos requisitos de la Ley del Impuesto sobre la Renta, que pudiera tener un efecto material sobre los estados financieros consolidados adjuntos.

iv. *Determinación de la estimación de cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2021 ver Notas 1d, 7 y 11*

Derivado de la pandemia de COVID-19, han existido impactos importantes en las condiciones económicas de diversos inquilinos de Fibra UNO, siendo los sectores de comercio no esencial y oficinas de empresas medianas y pequeñas, los más afectados. En adición a los descuentos por COVID-19 otorgados, Fibra UNO revisó su procedimiento de análisis y cálculo para evaluar y determinar el importe de la estimación de cuentas de cobro dudoso considerando las variables económicas actuales y esperadas; por lo tanto, la evaluación de su suficiencia fue significativa para nuestra auditoría. Fibra UNO reevaluó los conceptos de probabilidad de incumplimiento, pérdida esperada y porcentaje de recuperación al 31 de diciembre de 2021 para determinar el monto de cuentas por cobrar que pudiesen ser no recuperables. El importe reconocido como estimación de cuentas de cobro dudoso es la mejor estimación sobre aquellos inquilinos que no pudiesen cumplir con sus obligaciones contractuales de pago.

Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:

Nuestros procedimientos de auditoría incluyeron los siguientes procedimientos, entre otros:

- Revisión de la integridad y exactitud de la información con la que se alimenta al modelo matemático y se determina el saldo de la estimación;
- Involucramos a nuestros especialistas de valuación para:
 - i) La revisión de las principales variables y supuestos del modelo utilizado por Fibra UNO, su exactitud matemática y soporte en experiencia previa, ii) la revisión de la clasificación de la antigüedad de la cartera con base en los incumplimientos de pago, así como el recálculo de los importes a reservar conforme a la probabilidad de incumplimiento; y iii) la revisión de la metodología empleada para la estimación de la severidad de la pérdida este verificando que estuviera apegada a lo que establecen las NIIF.

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



Información distinta de los Estados Financieros Consolidados y del Informe de los Auditores Independientes

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La 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, la cual es una medida que no es requerida por las NIIF, 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") y a la razón de Cobertura de Servicio de Deuda (Debt Service Coverage ratio, en inglés, "DSCR"), esta información está presentada en la Nota 11.

Nuestra opinión de los estados financieros consolidados no cubre la otra información y nosotros no expresamos ninguna forma de seguridad sobre ella.

En relación con nuestra auditoría de los estados financieros consolidados, nuestra responsabilidad será leer el Reporte Anual, cuando esté disponible, y cuando lo hagamos, considerar si la información ahí contenida es consistente en forma material con los estados financieros consolidados o nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, y que no parezca contener un error material. Cuando leamos el Reporte Anual emitiremos la declaratoria sobre su lectura, requerida en el Artículo 33 Fracción I, inciso b) numeral 1.2. de las Disposiciones.

Responsabilidades de la Administración y del Comité de Auditoría de Fibra UNO sobre los Estados Financieros Consolidados

La Administración de Fibra UNO es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros consolidados adjuntos de conformidad con las NIIF, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros consolidados libres de error material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros consolidados, la Administración es responsable de la evaluación de la capacidad de Fibra UNO de continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda, las cuestiones relacionadas con este concepto y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración de Fibra UNO tiene intención de liquidar Fibra UNO o detener sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los miembros del Comité de Auditoría de Fibra UNO son responsables de la supervisión del proceso de información financiera y tienen a su cargo la supervisión de los procedimientos y controles necesarios para que la información financiera de Fibra UNO sea confiable, útil y precisa.

Responsabilidades de los Auditores Independientes en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros Consolidados

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros consolidados en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose de los estados financieros consolidados.



Como parte de una auditoría ejecutada de conformidad con las NIA, ejercemos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material de los estados financieros consolidados, derivados de fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría que es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que las que resulten de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas, o la anulación de un control interno.
- Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de Fibra UNO.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización por la Administración, de la norma contable de negocio en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de Fibra UNO para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que Fibra UNO deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros consolidados, incluida la información revelada, y si los estados financieros consolidados presentan las transacciones y eventos relevantes cuantitativa y cualitativamente, de forma que alcancen una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Somos los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

Comunicamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO en relación con, entre otras cuestiones, el enfoque planeado y la oportunidad de la auditoría, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicarles acerca de todas las relaciones y otros asuntos que puedan, de manera razonable, pensarse que pueden afectar nuestra independencia, y en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2021 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

28 de febrero de 2022



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

(En miles de pesos)

Activo	Notas	2021	2020	2019
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6a	\$ 6,739,511	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	7	4,124,966	3,156,823	2,829,858
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	2,845	8,478	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,145,757	3,294,006	4,127,887
Pagos anticipados		<u>1,989,064</u>	<u>1,030,474</u>	<u>1,441,820</u>
Total de activo circulante		14,002,143	15,236,374	11,484,478
Activo no circulante:				
Inversión en instrumentos financieros	6b	1,256,939	-	-
Propiedades de inversión	8	286,470,312	278,253,392	259,485,461
Inversiones en asociadas	9	9,957,484	9,510,584	7,657,301
Cuenta por cobrar a partes relacionada	14	1,561,891	1,527,464	1,262,464
Pagos anticipados		1,066,873	840,301	792,432
Instrumentos financieros derivados	11	1,083,513	1,361,601	30,232
Otros activos	10	<u>1,222,356</u>	<u>1,324,540</u>	<u>1,401,774</u>
Total de activo no circulante		<u>302,619,368</u>	<u>292,817,882</u>	<u>270,629,664</u>
Total de activo		<u>\$ 316,621,511</u>	<u>\$ 308,054,256</u>	<u>\$ 282,114,142</u>

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Pasivo corto plazo:				
Préstamos	12	\$ 4,462,865	\$ 2,803,048	\$ 2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	13	4,818,582	4,316,335	3,821,965
Depósitos de los arrendatarios		250,055	169,071	144,940
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		624,051	669,636	926,235
Rentas cobradas por anticipado		357,298	336,255	387,735
Derechos de arrendamiento		95,560	92,970	102,793
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	<u>147,094</u>	<u>274,712</u>	<u>250,568</u>
Total de pasivo a corto plazo		10,755,505	8,662,027	7,698,748

(Continúa)



	Notas	2021	2020	2019
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	12	131,563,333	122,726,810	104,994,126
Pasivos acumulados		449,498	-	-
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	292,727	292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,095,598	1,103,958	1,017,592
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		565,578	448,726	509,160
Instrumentos financieros derivados	11	<u>959,501</u>	<u>1,424,436</u>	<u>696,921</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>134,926,235</u>	<u>125,996,657</u>	<u>107,510,526</u>
Total de pasivo		145,681,740	134,658,684	115,209,274
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	16	105,407,873	106,183,896	109,935,017
Utilidades retenidas		58,826,408	61,752,456	50,675,000
Reserva de recompra de CBFIs		2,396,830	1,593,366	2,894,230
Efectos por valuación actuarial-planes de beneficios		2,984	-	-
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	11	<u>(1,003,836)</u>	<u>(996,626)</u>	<u>(611,417)</u>
Total de participación controladora		165,630,259	168,533,092	162,892,830
Participación no controladora		<u>5,309,512</u>	<u>4,862,480</u>	<u>4,012,038</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>170,939,771</u>	<u>173,395,572</u>	<u>166,904,868</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 316,621,511</u>	<u>\$ 308,054,256</u>	<u>\$ 282,114,142</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 2021, 2020 y 2019
(En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFi que se muestra en pesos)

	Notas	2021	2020	2019
Ingresos por:				
Arrendamientos	18	\$ 19,493,975	\$ 18,610,346	\$ 16,843,134
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19		17,297	(1,623,274)	-
Mantenimiento		1,905,928	1,926,249	1,824,583
Menos- Estimación preventiva para apoyos COVID-19		175	(162,770)	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		358,368	316,745	351,524
Comisión por administración	14	<u>92,967</u>	<u>125,939</u>	<u>169,842</u>
		21,868,710	19,193,235	19,189,083
Gastos por:				
Honorarios de administración		(882,108)	(860,787)	(898,508)
Operación		(1,443,615)	(1,583,795)	(1,228,201)
Mantenimiento		(2,060,130)	(1,851,136)	(1,939,700)
Amortización de plataforma administrativa	10	(102,184)	(102,184)	(108,184)
Bono ejecutivo	15	(358,300)	(73,328)	(602,099)
Predial		(599,815)	(551,161)	(533,806)
Seguros		<u>(343,478)</u>	<u>(281,209)</u>	<u>(267,771)</u>
		(5,789,630)	(5,303,600)	(5,578,269)
Utilidad en venta de propiedades de inversión		143,373	489,680	50,575
Gastos por intereses		(7,439,371)	(7,882,981)	(5,690,016)
Ingresos por intereses		154,014	306,535	648,127
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		(2,422,979)	(2,158,947)	1,559,953
Otros gastos		(58,697)	(85,225)	(123,799)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		-	-	(150,744)
Amortización de comisiones bancarias y otros activos		(219,858)	(229,070)	(195,341)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	11	353,570	(470,276)	279,664
Utilidad (pérdida) en participación de inversión en asociadas	9	446,900	1,853,283	759,988
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>(3,026,028)</u>	<u>8,246,600</u>	<u>7,401,097</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 4,010,004</u>	<u>\$ 13,959,234</u>	<u>\$ 18,150,318</u>
Otros resultados integrales:				
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados-				
Ganancia en efectos por valuación actuarial		2,984	-	-
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-				
Ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros		<u>133,048</u>	<u>(468,243)</u>	<u>(612,825)</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 4,146,036</u>	<u>\$ 13,490,991</u>	<u>\$ 17,537,493</u>

(Continúa)



	Notas	2021	2020	2019
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 3,659,538	\$ 12,974,248	\$ 18,000,055
Participación no controladora		<u>350,466</u>	<u>984,986</u>	<u>150,263</u>
		<u>\$ 4,010,004</u>	<u>\$ 13,959,234</u>	<u>\$ 18,150,318</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 3,655,313	\$ 12,589,039	\$ 17,387,230
Participación no controladora		<u>490,723</u>	<u>901,952</u>	<u>150,263</u>
		<u>\$ 4,146,036</u>	<u>\$ 13,490,991</u>	<u>\$ 17,537,493</u>
Utilidad neta por CBFi básica (pesos) de la participación controladora	16c	<u>\$ 1.0910</u>	<u>\$ 3.4838</u>	<u>\$ 4.5736</u>
Utilidad neta por CBFi diluida (pesos) de la participación controladora	16c	<u>\$ 0.9619</u>	<u>\$ 3.2509</u>	<u>\$ 3.3904</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 2021, 2020 y 2019

(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 2019		3,890,114,426	\$ 112,947,866	\$ 38,147,660	\$ 2,894,230	\$ 1,408	\$ 153,991,164	\$ 4,114,151	\$ 158,105,315
Contribuciones de patrimonio	16	38,079,817	602,099	-	-	-	602,099	-	602,099
Distribuciones a los fideicomisarios	16	-	(3,614,948)	(5,472,715)	-	-	(9,087,663)	-	(9,087,663)
Efecto de reconocimiento en participación no controladora		-	-	-	-	-	-	(252,376)	(252,376)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	18,000,055	-	(612,825)	17,387,230	150,263	17,537,493
Saldos al 31 de diciembre de 2019		3,928,194,243	109,935,017	50,675,000	2,894,230	(611,417)	162,892,830	4,012,038	166,904,868
Contribuciones de patrimonio	16	21,248,766	73,328	-	-	-	73,328	-	73,328
Distribuciones a los fideicomisarios	16	-	(3,824,449)	(1,896,792)	-	-	(5,721,241)	(51,510)	(5,772,751)
Recompra de CBFIs		(77,027,606)	-	-	(1,300,864)	-	(1,300,864)	-	(1,300,864)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	12,974,248	-	(385,209)	12,589,039	901,952	13,490,991
Saldos al 31 de diciembre de 2020		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	16	3,259,013	358,300	-	-	-	358,300	-	358,300
Distribuciones a los fideicomisarios	16	-	(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		<u>3,799,999,999</u>	<u>\$ 105,407,873</u>	<u>\$ 58,826,408</u>	<u>\$ 2,396,830</u>	<u>\$ (1,000,852)</u>	<u>\$ 165,630,259</u>	<u>\$ 5,309,512</u>	<u>\$ 170,939,771</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 2021, 2020 y 2019
(En miles de pesos)

	2021	2020	2019
Actividades de operación:			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,010,004	\$ 13,959,234	\$ 18,150,318
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	3,056,477	(8,246,600)	(7,401,097)
Utilidad en participación de inversión en asociadas	(477,349)	(1,853,283)	(759,988)
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	2,413,470	2,220,436	(760,121)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(143,373)	(489,680)	(50,575)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	322,041	331,254	303,525
Bono ejecutivo	358,300	73,328	602,099
Intereses a favor	(154,014)	(306,535)	(648,127)
Intereses a cargo	7,439,371	7,882,981	5,690,016
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	2,984	-	-
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	353,570	470,276	(279,664)
Total	<u>17,181,481</u>	<u>14,041,411</u>	<u>14,846,386</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(351,172)	(124,138)	(180,075)
Otras cuentas por cobrar	(256,970)	(467,830)	(922,546)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,633	33,521	11,368
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,148,248	833,882	(1,212,446)
Pagos anticipados y otros activos	(1,405,020)	109,457	(411,360)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	705,274	498,661	(830,377)
Rentas cobradas por anticipado	137,895	(121,737)	114,902
Depósitos de los arrendatarios	75,214	110,497	205,455
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(127,618)	24,144	45,394
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>18,112,965</u>	<u>14,937,868</u>	<u>11,666,701</u>
Actividades de inversión:			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(2,115,651)	(4,804,286)	(7,401,364)
Venta de propiedades de inversión	373,402	2,243,202	250,575
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,318,809)	(6,369,655)	(17,013,964)
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,286,700)	(1,069,549)	(2,124,476)
Inversiones en instrumentos financieros	(1,219,188)	-	-
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(2,850,481)	-	(601,077)
Adquisición de derechos fiduciarios	-	-	(2,036,500)
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo adquirido	-	-	(288,825)
Intereses cobrados	154,014	306,535	621,888
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(12,263,413)</u>	<u>(9,693,753)</u>	<u>(28,593,743)</u>

(Continúa)



	2021	2020	2019
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(18,002,395)	(22,860,608)	(19,952,065)
Préstamos obtenidos	26,783,360	38,041,843	49,547,710
Instrumentos financieros derivados	(2,569,240)	(759,870)	-
Distribuciones a los Fideicomitentes / fideicomisarios	(5,156,934)	(5,772,751)	(9,087,663)
Recompra de CBFIs	(1,803,203)	(1,300,864)	-
Intereses pagados	<u>(6,108,222)</u>	<u>(7,888,186)</u>	<u>(4,946,952)</u>
Flujo neto de efectivo (aplicado a) obtenido de actividades de financiamiento	<u>(6,856,634)</u>	<u>(540,436)</u>	<u>15,561,030</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,007,082)	4,703,679	(1,366,012)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>7,746,593</u>	<u>3,042,914</u>	<u>4,408,926</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 6,739,511</u>	<u>\$ 7,746,593</u>	<u>\$ 3,042,914</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 2021, 2020 y 2019

(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 7c), y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

Los frutos de esta co-inversión ya sea por concepto de ingresos derivados de las rentas netas, reembolso, desinversión parcial o total del patrimonio, podrán ser distribuidos por el Fiduciario acorde a los tiempos fijados por el Administrador.

Con fecha 22 de diciembre de 2017, Fibra UNO realizó la aportación del portafolio “Buffalo” al patrimonio del Fideicomiso 2584, por \$2,398 millones, para el desarrollo del proyecto “Mitikah”.

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 en el rubro de propiedades de inversión en los estados financieros consolidados adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, Fibra UNO posee el 62%, 62% y el 64.20% del patrimonio del Fideicomiso 2584 respectivamente, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 38%, 38% y 35.80%, respectivamente.

b. ***Adquisiciones***

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Yucatán 21 (i)	15 de diciembre 2021	Propiedades de inversión
Naves La Teja (ii)	18 de noviembre 2021	Propiedades de inversión
Terreno Galerías Guadalajara (iii)	24 de marzo 2021	Propiedades de inversión
Memorial (iv)	28 de enero 2021	Propiedades de inversión
Grupo ICEL (v)	29 de diciembre 2020	Propiedades de inversión
Uptown Juriquilla (vi) (vii)	3 de diciembre 2020	Propiedades de inversión
Hércules (viii)	12 de abril de 2020	Propiedades de inversión
Tepeji del Río (ix)	9 de diciembre de 2019	Derechos Fideicomisarios
Titán (x)	26 de noviembre de 2019	Propiedades de inversión
Lago de Guadalupe (xi)	9 de noviembre de 2019	Propiedades de inversión
Corredor Urbano Querétaro (xii)	20 marzo de 2019	Propiedades de inversión
Antea Querétaro (xiii)	4 de marzo de 2019	Inversión en asociadas



- i. El 15 de diciembre de 2021, Fibra UNO realizó la compra de la propiedad denominada "Yucatán 21", por la cantidad de \$27 millones.
- ii. 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.
- iii. 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.
- iv. 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.
- v. En diciembre de 2020, Fibra UNO otorgó un anticipo para el desarrollo de una Universidad-Hospital en la propiedad denominada "López Portillo" perteneciente al portafolio Indiana, por la cantidad de \$500 millones que se encuentran registrados en el rubro de propiedades de inversión. El costo total considerado para este desarrollo es de \$1,500 millones.
- vi. En diciembre de 2020, Fibra UNO efectuó la compra de la propiedad denominada "Uptown Juriquilla" por la cantidad de \$1,354 millones que consiste en propiedades comerciales en la Ciudad de Querétaro.
- vii. En el segundo trimestre de 2020, como parte de las adquisiciones del grupo de entidades conocidas como Hércules, Fibra UNO efectuó las compras de las propiedades denominadas "Tajuelos II", "Guadalajara Park" y "La Presa", por la cantidad de \$1,118 millones. Como parte de esta adquisición Fibra UNO asumió una deuda por \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la deuda es de \$128.9 y \$134.4, millones, respectivamente, mientras que el instrumento derivado fue de \$5.9 y \$1.8 millones, respectivamente.
- viii. Dando seguimiento a las adquisiciones del portafolio Hércules, durante el tercer trimestre de 2020 se registraron las compras de las propiedades denominadas "San Martín Obispo III" y "Querétaro V (PIQ)", por la cantidad de \$3,398 millones. Como parte de esta adquisición Fibra UNO asumió una deuda por \$514.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2021 y 2020 la deuda es de \$483.4 y \$504.2, millones, respectivamente, mientras que el instrumento derivado fue de \$22 y \$7.1 millones, respectivamente.
- ix. El 9 diciembre de 2019, Fibra UNO adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 816, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Tepeji del Río, Hidalgo, por un monto de \$293.8 millones, el cual comprende un Área Rentable Bruta de 47,564.93 metros cuadrados. Esta adquisición pertenece al grupo de propiedades denominadas Hércules.
- x. El 26 noviembre de 2019, Fibra UNO adquirió el portafolio Titán integrado por 74 propiedades industriales, de las cuales 2 son oficinas, primordialmente ubicadas en la franja norte de la República Mexicana. El precio de la venta fue de 822 millones de dólares ("USD").

El portafolio Titán comprende también, una reserva de tierra en 6 ciudades estratégicas a un costo de USD19.4 millones; de esta reserva 2 terrenos ya se encuentran produciendo ingreso operativo neto.



- xi. El 9 de noviembre de 2019, Fibra UNO concluyó la adquisición del 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 700, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Lago de Guadalupe, Estado de México, por un monto de \$559.3 millones. El Fideicomiso 700 consta de tres fases las cuales en su conjunto equivalen a un Área Rentable Bruta de 361,747 metros cuadrados. Esta adquisición pertenece al grupo de propiedades denominadas Hércules.
- xii. El 20 marzo de 2019, Fibra UNO registró la compra de un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, aledaños al “Centro Comercial Antea Querétaro” denominado “Corredor Urbano Querétaro” por la cantidad de \$801 millones.
- xiii. El 4 de marzo de 2019, Fibra UNO adquirió el 40% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad de Querétaro, por una cantidad de \$1,477.2 millones sin tener control alguno sobre la entidad. Para efectos contables, Fibra UNO no consolida la participación de los derechos fideicomisarios en Antea Querétaro; por lo tanto, dicha inversión es presentada al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 en el rubro de inversión en asociadas en el estado consolidado de posición financiera.

c. **Combinación de negocios**

- i. Como se mencionó en la Nota 1b, Fibra UNO adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 816, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Tepeji del Río, Hidalgo.

- ii. Contraprestación transferida:

2019	Efectivo
Fideicomiso 816	\$ <u>293,883</u>

- iii. Activos adquiridos y pasivos asumidos a la fecha de adquisición 2019:

Al 31 de diciembre de 2019, Fibra UNO finalizó la identificación y medición de los activos adquiridos y los pasivos asumidos de su adquisición realizada en 2019, sobre la base de sus valores razonables en la fecha de adquisición. Los importes presentados en esta nota, respecto a la adquisición de 2019, son definitivos y se muestran a continuación:

2019	Fideicomiso 816
Activos:	
Efectivo	\$ 5,058
Cuentas por cobrar y otros	37,856
Propiedades de inversión	595,371
Pasivos:	
Proveedores y otras cuentas por pagar	(188,808)
Préstamos bancarios y deuda a largo plazo	(123,933)
Otros pasivos a largo plazo	<u>(37,476)</u>
Total de activos netos	\$ <u>288,068</u>

- iv. Crédito mercantil de adquisición:

2019	Contraprestación transferida en efectivo (1)	Valor de activos netos adquiridos	Crédito mercantil
Fideicomiso 816	\$ <u>293,883</u>	\$ <u>288,068</u>	\$ <u>5,815</u>

- (1) El importe de la contraprestación transferida en efectivo por la adquisición fue por \$293,883, y en esa misma fecha se liquidaron pasivos asumidos por \$182,327.



El crédito mercantil presentado en la adquisición se origina porque la contraprestación pagada para la combinación de negocios incluirá de manera efectiva los importes en relación con los beneficios de las sinergias esperadas, crecimiento de ingresos y desarrollo futuro del mercado. Al 31 de diciembre de 2019, este beneficio fue identificado como parte de la propiedad de inversión, debido a que cumple con los criterios de reconocimiento para un activo tangible identificable, ver Nota 8.

- v. Flujos de efectivo neto por la adquisición de subsidiaria:

	2019
Contraprestación pagada en efectivo	\$ 293,883
Menos: saldos de efectivo	<u>(5,058)</u>
Neto	<u>\$ 288,825</u>

d. ***Eventos importantes***

- i. 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.
- ii. 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 prepago fue de \$8,100 millones de Pesos, mismos que fueron tomados de las emisiones de los dos bonos sustentables mencionados en el inciso anterior.
- iii. 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.
- iv. ***Evolución e Impacto del Coronavirus ("COVID-19") -***

Durante el primer trimestre de 2020, la propagación del COVID-19 aumentó en número de países y se percibieron sus efectos con mayor gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el COVID-19 una pandemia mundial. El brote de COVID-19 se ha desarrollado rápidamente, con un número significativo de personas contagiadas. Las medidas tomadas para contener el Coronavirus han afectado la actividad económica. Dichas medidas incluyen limitar el movimiento de personas, restringir vuelos y otras formas de viaje, cerrar temporalmente negocios y escuelas, así como cancelar eventos. Esto impacta industrias como el turismo, transporte, comercio minorista y de entretenimiento. Asimismo, las cadenas de suministro y la producción de bienes en todo el mundo se ven afectadas ante una disminución de la demanda. Las instituciones financieras, como los bancos que otorgan préstamos a las entidades afectadas, aseguradoras que brindan protección a las personas y empresas, y los fondos u otros inversores que invierten en las entidades afectadas también se han visto perjudicados.

En México, la Secretaría de Salud Federal, a través de la Unidad de Inteligencia Epidemiológica y Sanitaria (UIES) de la Dirección General de Epidemiología ha emitido los siguientes avisos a la fecha de la emisión de estos estados financieros:

- i) El 29 de febrero de 2020, México entró a etapa Fase I de acuerdo a protocolos internacionales; dicha etapa se refiere a personas que fueron contagiadas fuera del país, pudiendo continuar con actividades de manera normal.



- ii) El 11 de marzo de 2020, se ha catalogado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud (Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional - ESPII) al COVID-19 por SARS-CoV-2.
- iii) El 17 de marzo de 2020, se ha emitido un aviso epidemiológico para la enfermedad COVID-19 por SARS-CoV-2. En esta fecha, la sociedad civil se organiza de manera espontánea para suspender clases en algunas escuelas privadas y llamar al aislamiento voluntario.
- iv) El 24 de marzo de 2020, México pasó a etapa Fase II, la cual consiste en transmisión local, es decir, cuando el virus se transmite entre los habitantes. En esta fase se convocó a la población en general a implementar el distanciamiento social, cierre de escuelas en su totalidad y clausura de eventos masivos, entre otras medidas.
- v) El 21 de abril de 2020, México pasó a etapa Fase III, en la cual los contagios ya se contaban por miles y son principalmente de propagación comunitaria. En esta fase se convocó a mantener la jornada de sana distancia hasta el 30 de mayo, regionalizar la intensidad de las medidas de mitigación, segmentar la movilidad en el territorio nacional y mantener después del 30 de mayo la protección a grupos vulnerables.
- vi) El 29 de mayo de 2020 se publica en el Diario Oficial de la Federación la estrategia para la reapertura de las actividades económicas, a que se refiere el Acuerdo de la Secretaría de Salud, estableciendo un semáforo de contagios, que indicaría las fechas en las que se podrán reanudar las actividades con base en el índice de contagios y ocupación hospitalaria.
- vii) El 1° de julio de 2020 se autorizó la reanudación de actividades en centros comerciales en el quinto aviso por el que se da a conocer el color de semáforo epidemiológico de la Ciudad de México, que se sujeten al cumplimiento de las disposiciones de la nueva normalidad (restricciones en horario, flujo de visitantes, y necesidades de instalación de varios implementos sanitarios); cambiando de semáforo epidemiológico Rojo a Naranja, el cual permaneció así hasta el 11 de diciembre, momento en que entramos a “Alerta de Emergencia por COVID-19” donde se mantuvieron básicamente las mismas disposiciones que en semáforo Naranja manteniendo rebasado el límite de camas ocupadas por pacientes por COVID-19 en las instalaciones sanitarias de las Ciudad de México.
- vii) El 18 de diciembre de 2020, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el trigésimo sexto aviso por el que se da a conocer el color del semáforo epidemiológico de la Ciudad de México (rojo) y se establecen diversas medidas apremiantes de protección a la salud para disminuir la curva de contagios, por lo que se suspendieron actividades no esenciales hasta el 18 de enero de 2021, lo cual se levantó hasta el 15 de febrero de 2021.
- viii) Durante el segundo trimestre de 2021, la propagación de Covid-19 continúa impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa el proceso de reactivación gradual de comercios y empresas por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en el que se encuentren. No obstante, esta recuperación, han aparecido y se espera que continúen apareciendo nuevas variantes del Virus SARS COV 2 con diferentes grados de virulencia y letalidad que han traído efectos en la continuidad de los negocios de nuestros inquilinos, tales fueron el caso en el 4Q21 de las variantes Delta y Ómicron.



Cabe mencionar que actualmente ya existe una vacuna contra este virus y en México continúa el proceso de aplicación de la misma contra este virus, a la fecha de estos estados financieros México ocupa el puesto número 15 a nivel mundial en países con más contagios y el quinto con más muertes por este virus.

v. ***Estrategias Operativas y Financieras de Fibra UNO ante el COVID-19 –***

Durante este período Fibra UNO ha tomado medidas considerables para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales tales como:

- i. Tener acercamientos con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.
- ii. Haber otorgado descuentos y apoyos a los inquilinos por un total de Ps 1,654 millones durante la pandemia al 31 de diciembre de 2021.
- iii. Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolvente, equivalente a \$6,737,000 más USD \$205 millones, para mantenerla disponible en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente. Los recursos de dicha disposición fueron recibidos el día 7 de abril de 2021 y pagados en su totalidad el 17 de diciembre de 2020.
- iv. Reforzar las medidas de limpieza y sanitización de sus propiedades de inversión,
- v. Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameriten,
- vi. Dotar de sustancias sanitizantes a todas las propiedades.

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Fibra UNO opera sus inmuebles al 100% y 50% de su capacidad, respectivamente, para el caso de centros comerciales y oficinas con las medidas de limpieza y sanitización establecidas por el Gobierno Federal. Cabe mencionar que los parques industriales nunca cerraron durante 2020 y 2021, por tratarse de actividades consideradas esenciales.

vi. ***Resumen de los Principales Impactos del COVID-19 en los Estados Financieros Consolidados-***

La Administración de Fibra UNO ha considerado cuidadosamente el impacto de COVID-19 en los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Las implicaciones para los estados financieros incluyen no sólo la medición de activos y pasivos, sino también la revelación y la capacidad de Fibra UNO para continuar como negocio en marcha. Las implicaciones, incluidos los efectos indirectos de una menor actividad económica, se han considerado por todas las geografías y propiedades y no solo aquellas en industrias y zonas más afectadas. A continuación, se describen los impactos más importantes que trajo el COVID-19 a los estados financieros consolidados de Fibra UNO:

- a) Una disminución notoria en los ingresos del año originado principalmente por la política de Fibra UNO de otorgar descuentos de apoyo COVID-19, principalmente en el sector comercial no esencial y en oficinas de negocios medianos y pequeños. El monto de estos descuentos al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendió a \$17.4 y \$1,786 millones, respectivamente, mismos en el estado de resultados consolidado como “Estimación preventiva para apoyos COVID-19”. La Administración de Fibra UNO considera que sus contratos actuales de arrendamiento contienen cláusulas de eventos fortuitos e ingresos contingentes en donde la pandemia se encuentra contemplada, y que los Estimación preventiva para apoyos COVID-19 no se hicieron al amparo de las renegociaciones de los contratos actuales. Por esta razón, los descuentos fueron íntegramente registrados en los resultados del 2021 y 2020; asimismo, las negociaciones existentes de nuevos contratos por renovaciones no consideraron los descuentos que por única vez se otorgaron con motivo de la epidemia COVID-19.



- b) Un incremento relevante en la estimación de cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 por un monto de \$108 y \$290 millones en el año derivado de un proceso de revisión de pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento y porcentajes de recuperación de adeudos, considerando las condiciones económicas actuales y futuras de los inquilinos de Fibra UNO. Lo anterior trajo consigo la aplicación de nuevas hipótesis y variables en el modelo de pérdida esperada prescrito por la IFRS 9 y una estimación de cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2021 y 2020 que asciende a \$598 y \$490 millones, respectivamente, y que cubre el 20% y 23% de la cartera a esa misma fecha.
- c) Se desarrollaron modelos de proyecciones financieros por cada activo que fueron avalados por los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, quienes son CBRE México, Newmark Knight Frank, Colliers International Valuation & Advisory Services y Avison Young México. Estas firmas, en conjunto con las propias proyecciones de Fibra UNO, incluyeron una valuación estricta de las hipótesis, flujos y porcentajes de vacantes de las propiedades de inversión. El ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión se muestra en el Nota 8 y el estado de resultados y otros resultados integrales.
- d) Un análisis del precepto contable de negocio en marcha, considerando las proyecciones financieras de Fibra UNO en un ambiente de incertidumbre y volatilidad como el que se está enfrentando y ponderando los diferentes escenarios que se pueden suscitar en los diversos negocios y sectores que atiende Fibra UNO. Después de este análisis, la Administración ha concluido que no existen situaciones que indiquen que Fibra UNO no será capaz de continuar como un negocio en marcha por los próximos doce meses a la fecha de este informe.
- vii. ***Impactos del COVID-19 en los Rubros más Relevantes de los Estados Financieros Consolidados-***

Activos no financieros

Deterioro de activos no financieros - inversiones medidas a través del método de participación

Las inversiones en acciones de asociadas registradas de acuerdo con el método de participación se evalúan por deterioro de acuerdo con la *IAS 28 Inversiones en asociadas y negocios conjuntos* para IFRS. La Administración de Fibra UNO ha considerado si el impacto de COVID-19 y las medidas tomadas para controlarlo son un indicador de que las asociadas de Fibra UNO estén deterioradas y por lo tanto hacer la prueba de deterioro de acuerdo con *IAS 36 Deterioro del valor de los activos*.

Para efectos de IFRS, es importante considerar que los préstamos a largo plazo que forman parte de la inversión neta e intereses similares en negocios conjuntos y asociadas están dentro del alcance de la norma de instrumentos financieros y sujetos a las guías de deterioro de pérdida esperada de dicha norma.

La Administración de Fibra UNO ha concluido que no existe evidencia objetiva de deterioro de conformidad con el párrafo *IAS 28* en sus inversiones en asociadas por motivo de la pandemia de COVID-19 al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

Capitalización de intereses en propiedades de inversión

El COVID-19 ha impactado en que las propiedades de inversión sean subutilizadas o no utilizadas durante un periodo o resulten en la suspensión de proyectos en desarrollo, dado que aproximadamente la mitad del año se mantuvieron cerradas principalmente en los segmentos comercial y de oficina por disposición oficial del Gobierno Federal.

La *IAS 23 Costos por préstamos* requiere que se suspenda la capitalización de intereses cuando se detenga el desarrollo de un activo; Fibra UNO no suspendió la aplicación de esta norma al no haber tenido que suspender en su totalidad alguno de sus desarrollos.



Instrumentos financieros y arrendamientos

Deterioro de activos financieros

Cuando una entidad tiene algún instrumento financiero que se encuentre dentro del alcance del modelo de “pérdida crediticia esperada” (PCE), el impacto de COVID-19 se debe considerar en la determinación de la PCE. Los instrumentos a considerar incluyen préstamos, clientes y otras cuentas por cobrar, instrumentos de deuda no medidos a valor razonable con cambios en resultados (por ejemplo, aquellos activos financieros medidos a costo amortizado), cuentas por cobrar de arrendamiento, garantías financieras y compromisos de préstamos.

En este análisis también se han tomado en consideración las medidas que están adoptando las instituciones de crédito para apoyar a sus clientes ya sea con periodos de gracia, diferimiento de pagos de capital de intereses, reducción en comisiones o tasas de interés y/o modificaciones de los contratos.

Por lo anterior, al evaluar el impacto de COVID-19 se ha tomado en cuenta el efecto en las dos consideraciones siguientes:

Actualización del modelo para la estimación de la propia PCE. Esto incluyó lo siguiente:

- a) El riesgo de crédito, es decir, el riesgo de incumplimiento. Este riesgo puede aumentar si el negocio del deudor se ve afectado negativamente por el COVID-19;
- b) El monto que está en riesgo si el deudor no paga, es decir, la exposición en caso de incumplimiento. Los deudores afectados por el COVID-19 pueden recurrir a líneas de crédito no utilizadas, o dejar de hacer pagos discrecionales o tomar más tiempo de lo normal para pagar resultando en un monto mayor de riesgo; y
- c) La pérdida estimada que se pueda dar como resultado de algún incumplimiento. Este puede aumentar si el COVID-19 resulta en una disminución en el valor razonable de un activo no financiero otorgado como garantía.

La IFRS 9 requiere que la información prospectiva “forward looking information” (incluyendo información macroeconómica) se considere tanto al evaluar si ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio, como al medir las pérdidas crediticias esperadas. La información prospectiva podría incluir escenarios negativos adicionales relacionados con la propagación de COVID-19.

Esto podría lograrse de varias formas, ya sea agregando uno o más escenarios adicionales a los escenarios existentes de la entidad, modificando uno o más de los escenarios existentes (por ejemplo, para reflejar un escenario con impactos negativos más severos y/o aumentar su ponderación), o usando una 'superposición' si el impacto no está incluido en el modelo principal de pérdida crediticia esperada de Fibra UNO.

Con base en lo anterior y como se menciona en la Nota 4 y 11, al 31 de diciembre de 2021 y 2020, Fibra UNO ha determinado una estimación de cobro dudoso de \$598 y \$490 millones, respectivamente. El impacto de este incremento al 31 de diciembre de 2021 y 2020 ascendió a \$108 y \$290 millones, respectivamente, que se encuentran registrados en el rubro de gastos de administración en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

Otras consideraciones relevantes para instrumentos financieros y arrendamientos

Renegociación de arrendamientos

Tanto los arrendadores como los arrendatarios deben considerar los requisitos de la *IFRS 16 Arrendamientos* y si la concesión debe contabilizarse como una modificación del arrendamiento y extenderse durante el período restante del arrendamiento.



Fibra UNO ha realizado negociaciones en lo individual con cada uno de sus inquilinos y elaborado una base de datos detallada con el resultado y monto de cada una de dichas negociaciones, la cual es el soporte del monto registrado como “Estimación preventiva para apoyos COVID-19”, el cual se encuentra reflejado en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales y detallado en la Nota 4.

La Administración de Fibra UNO ha concluido que el tratamiento contable para reconocer los descuentos por COVID-19 en el periodo debe ser conforme a su devengo, ya que son considerados como un caso fortuito y/o de eventos fortuitos bajo la jurisdicción y ley aplicable a la que está sujeta del contrato, por lo que estos descuentos no se consideran modificaciones a los contratos desde el punto de vista de la IFRS 16.

Medición de valor razonable

Instrumentos financieros

El valor razonable de un activo o pasivo a la fecha de reporte debe determinarse según el marco contable aplicable ya sea de acuerdo con *IFRS 13 Medición del valor razonable*. Para lo cual, Fibra UNO tomó en consideración lo siguiente:

- Cuando el valor razonable se basa en un precio de mercado observable se debe utilizar el precio cotizado en la fecha de reporte. El valor razonable de un activo refleja una transacción de salida hipotética en la fecha de reporte. Por lo tanto, los cambios en los precios de mercado después de la fecha de reporte no se reflejan en la valuación de activos.
- La volatilidad de los precios en varios mercados ha aumentado como resultado de la propagación de COVID-19. Esto afecta la medición del valor razonable ya sea directamente, si el valor razonable se determina con base en los precios de mercado, por ejemplo, en el caso de instrumentos de patrimonio o valores de deuda negociados en un mercado activo, o indirectamente, por ejemplo, si una técnica de valuación se basa en insumos que se derivan de mercados volátiles.

El riesgo de crédito de la contraparte y el spread de crédito que se utiliza para determinar el valor razonable también podrían aumentar. Sin embargo, el impacto de las acciones tomadas por los gobiernos para estimular la economía ha reducido las tasas de interés libres de riesgo y esto compensa dichos incrementos.

Lo anterior, tiene impacto en derivados, derivados implícitos y de contabilidad de cobertura, y cualquier otro instrumento financiero que mida el valor razonable con cambios en resultados o en otro resultado integral.

La Administración de Fibra UNO ha valuado sus instrumentos derivados al 31 de diciembre de 2021 y 2020 de acuerdo a las IFRS, y no ha identificado ningún impacto más allá de los cambios en los valores razonables suscitados por la pandemia en la valuación sus derivados contratados, así como, la contabilidad de cobertura y cualquier otro instrumento financiero que mida el valor razonable con cambios en resultados o en otro resultado integral.

Activos y pasivos financieros

Los valores razonables de las propiedades de inversión de Fibra UNO no han cambiado significativamente como resultado del COVID-19 al 31 de diciembre de 2020, sin embargo, al 31 de diciembre de 2021 los efectos post pandemia trajeron una disminución de \$3,093 millones. Con base en las políticas contables de Fibra UNO, consideran el uso de múltiples técnicas de valuación cuando se estiman los valores razonables, ver Nota 8.



La tasa de descuento usada en el enfoque de descuento de flujos de efectivo incluyó una serie de supuestos de mercado incluyendo una tasa libre de riesgos y el costo de la deuda. En muchos países, como México, la tasa libre de riesgo ha bajado significativamente en 2020 y se está recuperando en 2021, por otro lado, el costo de la deuda ha disminuido para unas entidades e incrementado para otras. Esto resulta en un menor costo ponderado de capital y por lo tanto afecta la tasa de descuento. Por otro lado, la Administración de Fibra UNO ha considerado que la tasa de descuento debe ser calibrada con los riesgos proyectados en los flujos de efectivo incluyendo el impacto de la tasa de crecimiento a largo plazo.

La Administración de Fibra UNO ha considerado los efectos mencionados anteriormente, sin tener impactos significativos en el valor razonable de sus propiedades de inversión como se observa en la Nota 8.

Revelaciones aplicables para instrumentos financieros y no financieros

Un cambio en la medición del valor razonable afecta las revelaciones requeridas por la IFRS 13 Medición del valor razonable, que requiere que las entidades revelen las técnicas de valuación los datos utilizados en la medición del valor razonable, así como la sensibilidad de la valuación a los cambios en los supuestos. Esto también afecta al análisis de sensibilidad requerido para las mediciones recurrentes del valor razonable clasificadas dentro del nivel 3 de la jerarquía del valor razonable. Como se menciona en la Nota 8, Fibra UNO no tuvo cambios significativos en la medición del valor razonable de las propiedades de inversión.

Préstamos – Cumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer

Como se menciona en la Nota 12, Fibra UNO contrajo más deuda durante el ejercicio 2021 y 2020, como parte de las medidas que tomó para cubrirse de cualquier problema de liquidez derivado del COVID-19; sin embargo, esto no generó el incumplimiento de los convenios de deuda contratados al 31 de diciembre de 2021 y 2020. Como se mencionó en la Nota 1dii, durante 2021 se Fibra UNO realizó prepagos de deuda.

De acuerdo con lo anterior, no se ha afectado la clasificación de préstamos y otros pasivos financieros por lo que el resultado de este análisis no ha tenido un efecto en Fibra UNO.

Ingresos por arrendamiento y mantenimiento

Al 31 de diciembre de 2020, los ingresos por arrendamiento y mantenimiento de Fibra UNO disminuyeron a raíz de la reducción en la actividad económica derivada de las medidas tomadas por el gobierno y la sociedad para controlar la propagación de COVID-19. Contablemente dicha disminución en ingresos por menor contratación de locaciones e incluso terminar adelantadamente algunos contratos, se ve reflejada hasta que ocurre.

La Administración ha tomado la decisión de reconocer la totalidad de los efectos de Estimación preventiva para apoyos COVID-19 referentes al ejercicio 2021 y 2020 en dichos ejercicios, a través de la aplicación de notas de crédito y de una reserva específicamente para este fin, los cual fueron registrados con base a las negociaciones en detalle con cada inquilino en cada uno de los segmentos en los que opera Fibra UNO. Al 31 de diciembre de 2020 los Estimación preventiva para apoyos COVID-19 ascendió a un monto de \$1,786 millones, mientras que para 2021 fue un beneficio de \$17.5, mismos que se registraron directamente en los resultados del período.

Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones

Debido a las circunstancias actuales, la Administración ha considerado los supuestos relacionados con los pagos basados en acciones revisándolos ya que cambiaron las probabilidades de que los empleados alcancen las metas para obtener bonos y/o las condiciones para los pagos basados en acciones. El monto registrado en resultados por este concepto durante 2021, 2020 y 2019 ascendió a \$358,300, \$73,328 y \$602,099, respectivamente.



Negocio en marcha

Por el ejercicio terminado al 31 de diciembre 2021 y 2020, la Administración de Fibra UNO ha considerado las implicaciones de COVID-19 al evaluar la capacidad de la entidad para continuar como empresa en funcionamiento.

Como parte del análisis de la Administración de Fibra UNO, ha concluido que no existe incertidumbre material de que la Entidad pueda continuar como empresa en funcionamiento por los próximos 12 meses derivado del COVID-19: lo anterior considerando que, si bien es cierto para 2020, en México se dieron mandatos de las autoridades Federales, Estatales y Locales que requieren el cierre forzoso de negocios no esenciales, para 2021 esto fue por un periodo limitado de 2021, sin embargo, la mayoría de las propiedades que posee Fibra UNO, como lo son los centros comerciales y oficinas, no fueron cerradas en su totalidad durante 2020, y operaron durante 2021 casi en su totalidad, derivado de que los inquilinos de Fibra UNO se concentran en su mayoría en centros de autoservicios, bancos y farmacias, y éstos se consideraron negocios esenciales. Se dio una reducción significativa de la afluencia en las propiedades de inversión (Centros Comerciales y Oficinas) durante el ejercicio 2020 y con cierta normalidad en 2021, lo cual se vio impactado en la liquidez de los inquilinos y obligó a FUNO a otorgar descuentos a sus inquilinos y generó un incremento en la reserva de incobrabilidad y la creación de descuentos por COVID-19, como ya se mencionó anteriormente. Cabe señalar que los parques industriales nunca cerraron durante 2021 y 2020, por realizar actividades consideradas como esenciales.

Con base en lo anterior y a los supuestos considerados por la Administración de Fibra UNO en las proyecciones financieras de su modelo financiero al 31 de diciembre de 2021 y 2020, tales como; i) sucesos o condiciones que de manera individual o colectiva puedan proyectar una duda importante sobre el supuesto de empresa en funcionamiento, ii) riesgos financieros y, iii) riesgos operativos, no vislumbran una incertidumbre material que les impida continuar como empresa en funcionamiento por los próximos doce meses.

viii. *Venta de propiedades de inversión –*

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. En diciembre de 2020, Fibra UNO cerró la venta de cuatro propiedades industriales ubicadas en Reynosa, Ciudad Juárez y Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m², así como tres terrenos de 409,525 m² ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un total de USD \$98.8 millones, equiválete a \$1,149 millones. Considerando el precio de adquisición y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.7x arriba del precio de adquisición original.



- ix. En diciembre de 2020, Fibra UNO decidió repagar \$6,750 millones y USD \$205 millones por la disposición parcial de su línea de crédito revolvente comprometida, vinculada a la sostenibilidad, que había sido dispuesta en abril del 2020 con el objetivo de apuntalar el balance y la posición del efectivo de la compañía dado el alto grado de incertidumbre percibido al inicio de la pandemia por COVID-19.
- x. En diciembre 2019, Fibra UNO realizó un desembolso por \$600 millones como depósito de seriedad relacionado a la adquisición de 6 propiedades en el segmento industrial que forman parte del grupo de propiedades denominado “Hércules”; se estima concluir con dicha adquisición durante 2020. Esta transacción fue avalada y aprobada por el Comité de Prácticas Societarias y el Comité Técnico de Fibra UNO en su sesión de octubre 2020. Como se mencionó anteriormente, la adquisición fue cerrada durante el segundo y tercer trimestre de 2020.
- xi. El 24 julio de 2019, Fibra UNO formalizó la primera línea de crédito revolvente sindicada vinculada a la sostenibilidad en América Latina, donde se obtuvo un financiamiento multidivisa equivalente a \$21,350 millones (con un tramo de hasta por \$13,500 millones y otro de hasta por USD 410 millones), cuyo margen está ligado a la calificación crediticia de Fibra UNO y a la evolución de un indicador sostenible como lo es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados, expresada en Kwh por m2 ocupados. La transacción se llevó de la mano de BBVA Bancomer, S.A. (“BBVA Bancomer”) como agente sostenible único y Banco Santander, S.A. (“Santander”) como agente administrativo único, actuando como ‘joint bookrunners’ y ‘lead arrangers’ en esta operación en la que participaron un total de 11 instituciones financieras.
- xii. El 25 de junio de 2019, Fibra UNO llevó a cabo de manera exitosa la colocación de bonos quirografarios en el mercado internacional por USD1,000 millones. Del total, USD600 millones se colocaron a un plazo de 30 años (vencimiento 15 de enero de 2050) con un cupón de 6.390%, y USD400 millones se colocaron con un plazo de 10 años (vencimiento 15 de enero de 2030) a un cupón de 4.869%.

2. Bases de presentación

Reclasificaciones - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020 y 2019 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2021.

3. Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

- a. **Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas ("IFRS" o "IAS") que son obligatorias para el año en curso**

En el año en curso, Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la tasa de interés de referencia

En el año previo, Fibra UNO adoptó la Fase 1 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia: Enmiendas a la IFRS 9/IAS 39 e IFRS 7*. Estas enmiendas modifican específicamente los requerimientos de la contabilidad de coberturas para permitir que las mismas, continúen por las afectaciones a las coberturas durante un periodo de incertidumbre antes de que las partidas cubiertas o los instrumentos de cobertura sean modificados como un resultado de la reforma por la tasa interés de referencia.



En el año en curso, Fibra UNO adoptó la Fase 2 de las enmiendas de la *Reforma de la tasa de interés de referencia - Enmiendas a la IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 e IFRS 16*. Adoptar estas modificaciones permite que la Entidad refleje los efectos de la transición de la tasa Interbank Offered Rate (IBOR) a una tasa de interés de referencia (también conocida como “tasa libre de riesgo” o RFR) sin generar un impacto que podría producir información que no sea útil para los usuarios de los estados financieros. Fibra UNO no ha reformulado el periodo previo. En cambio, las enmiendas han sido aplicadas retrospectivamente con cualquier ajuste reconocido en los componentes de capital apropiados al 1 de enero de 2021.

La reforma de las tasas de interés de referencia no es aplicable para los instrumentos financieros derivados con los que cuenta Fibra UNO, ya que los swaps de moneda extranjera están ligados a una tasa fija en dólares norteamericanos y a la TIIE. Por lo tanto, consideramos no tener efectos en la contabilidad de coberturas por no contar con instrumentos financieros derivados ligados a la LIBOR.

Fibra UNO continuará aplicando las modificaciones de la Fase 1 de la IFRS 9/IAS 39 hasta que termine la incertidumbre que surge por la reforma de tasas de referencia con respecto al tiempo y el monto de los flujos de efectivo subyacentes a los cuales está expuesta de Fibra UNO. Fibra UNO espera que la incertidumbre continúe hasta que sus contratos que tienen de referencia a una IBOR se modifiquen a una fecha específica en la cual las tasas de referencia serán reemplazadas y la base de los flujos de efectivo de las tasas de referencia alternativas sean determinadas incluyendo cualquier spread fijo.

Como resultado de las modificaciones de la Fase 2:

- Cuando los términos contractuales de los préstamos de la Fibra UNO sean modificados, como una consecuencia directa de la reforma de tasas de referencia y la nueva base para determinar los flujos de efectivo contractuales es equivalente a la base inmediata que precede el cambio, la Entidad cambiará la base para determinar los flujos de efectivo contractuales prospectivamente revisando la tasa de interés efectiva. Si se realizan cambios adicionales, que no sean directamente relacionados a la reforma, se aplican los requerimientos de la IFRS 9 a otras modificaciones.

La Entidad implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2021.

b. ***Normas IFRS nuevas y modificadas que aún no son efectivas***

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

IFRS 17	<i>Contratos de Seguro</i>
IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones)	<i>Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto</i>
Modificaciones a IAS 1	<i>Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.</i>
Modificaciones a IFRS 3	<i>Referencias al marco conceptual</i>
Modificaciones a IAS 37	<i>Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato</i>
Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 - 2020	<i>Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros, IFRS 16 Arrendamientos y la IAS 41 Agricultura</i>
Modificaciones a la IAS 1 y a las declaraciones de prácticas 2 de IFRS	<i>Revelación de las políticas contables</i>
Modificaciones a la IAS 8	<i>Definición de las estimaciones contables</i>

La Administración no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de Fibra UNO en periodos futuros.



4. Principales políticas contables

a. *Declaración de cumplimiento*

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).

b. *Bases de preparación*

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las propiedades de inversión y los instrumentos financieros derivados que se valúan a valor razonable, como se explica a mayor detalle en la sección de políticas contables más adelante.

i. Costo histórico

El costo histórico generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

ii. Valor razonable

El valor razonable se define como el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes en el mercado a la fecha de valuación independientemente de si ese precio es observable o estimado utilizando directamente otra técnica de valuación.

c. *Efectivo y equivalente de efectivo*

El efectivo consiste de efectivo disponible y depósitos bancarios en cuentas de cheques. Los equivalentes de efectivo son inversiones en valores a corto plazo, de gran liquidez, fácilmente convertibles en efectivo con vencimiento hasta de tres meses a partir de su fecha de adquisición y sujetos a riesgos poco importantes de cambios en valor. El efectivo se presenta a valor nominal y los equivalentes se valúan a su valor razonable.

Las inversiones en valores 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
	2021	2020	2019	
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



Entidad	Participación			Actividad
	2021	2020	2019	
F1 Controladora	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00181 “Los Cabos, Baja California Sur”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 “Culiacán, Sinaloa”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 “Ayotla, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 “Parques Polanco, Ciudad de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 “Tepeji del Río, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 “Ixtapaluca, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 “Juárez I Panamericana, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 “Coatzacoalcos, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 “Pachuca, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 “Poza Rica, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 “Juárez II Zaragoza, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 “Galerías Diana, Acapulco Guerrero”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 “Tulancingo, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 “Centrika, Monterrey, Nuevo León”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 “Fashion Mall, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 “Texcoco, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 “Aguascalientes, Aguascalientes”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial



Entidad	Participación			Actividad
	2021	2020	2019	
Fideicomiso F/00738 “Huehuetoca, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 “Santa Fe, Ciudad de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 “Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 “Centro Bancomer”	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 “San José Segunda Etapa”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 “Ecatepec”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 “Parques Cuautitlán”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 “Querétaro”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC	100%	100%	100%	Prestar servicios de administración de bienes
F1 Administración	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MTK	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 “Centro Comercial Mitikah”	62%	62%	62%	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 “Torre Latino”	77.47%	77.47%	77.47%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 “Espacio Tollocan”	100%	100%	100%	Desarrollo de centro comercial
Fideicomiso 816 “Tepeji del Río”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 11 “Parque Industrial Querétaro V”	100%	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Pakeah, S.C.	99.99%	-	-	Operadora hotelera

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 miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o pasivo financiero (diferente a activos y pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados) se adicionan o se deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, en su caso, en el reconocimiento inicial. Los costos de la transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se reconocen a su valor razonable a través de resultados se reconocen inmediatamente en la utilidad o pérdida del año.

Activos financieros

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros se reconocen y se dan de baja en una fecha de negociación. Las compras o ventas regulares son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del plazo establecido por la regulación o prácticas habituales en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos se miden posteriormente en su totalidad, ya sea a costo amortizado o valor razonable, según la clasificación de los activos financieros.

Clasificación de activos financieros

Instrumentos de deuda que cumplan con las siguientes condicionales se miden subsecuentemente a costo amortizado:

- Si el activo financiero se mantiene en un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener activos financieros con el objetivo de obtener flujos contractuales de efectivo; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto del principal.

Instrumentos de deuda que cumplan las siguientes condiciones se miden subsecuentemente a valor razonable a través de otros resultados integrales:

- El activo financiero es mantenido dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se cumple al obtener flujos contractuales de efectivo y vendiendo activos financieros; y
- Los términos contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas específicas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de principal e interés sobre el monto pendiente del principal.



Por defecto, todos los otros activos financieros son medidos subsecuentemente a valor razonable a través de resultados.

Costo amortizado y método de interés efectivo

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el período relevante.

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el monto al cual el activo financiero se mide en el reconocimiento inicial menos los reembolsos del principal, más la amortización acumulada utilizando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre ese monto inicial y el monto de vencimiento, ajustado por cualquier pérdida. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier provisión para pérdidas.

Los ingresos por interés se reconocen usando el efecto de interés efectivo para los instrumentos de deuda medidos subsecuentemente a costo amortizado y a valor razonable a través de otros resultados integrales. Para los activos financieros comprados u originados distintos de los activos financieros con deterioro de crédito, los ingresos por intereses se calculan aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto de un activo financiero, excepto para los activos financieros que posteriormente han sufrido deterioro de crédito. Para los activos financieros que posteriormente se ha deteriorado el crédito, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al costo amortizado del activo financiero. Si en periodos de reporte posteriores el riesgo crediticio en el instrumento financiero con deterioro crediticio mejora, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio, los ingresos por intereses se reconocen aplicando la tasa de interés efectiva al valor en libros bruto del activo financiero.

Para los activos financieros adquiridos u originados que tengan deterioro crediticio, Fibra UNO reconoce los ingresos por intereses aplicando la tasa de interés efectiva ajustada por crédito al costo amortizado del activo financiero a partir de su reconocimiento inicial. El cálculo no vuelve a la base bruta, incluso si el riesgo crediticio del activo financiero mejora posteriormente, de modo que el activo financiero ya no tiene deterioro crediticio.

Los ingresos por interés son reconocidos en resultados y se incluyen en el rubro de Ingresos por intereses.

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

- Ha sido obtenido con el objetivo principal de venderse en el corto plazo; o
- en el reconocimiento inicial es parte de un portafolio de instrumentos financieros identificados que se manejan juntos y tiene evidencia de un patrón reciente de obtención de ganancias en el corto plazo; o
- es un derivado (excepto por derivados que son garantías financieras contractuales o un instrumento efectivo de cobertura).



Las inversiones en instrumentos de capital a valor razonable a través de otros resultados integrales se miden inicialmente al valor razonable más los costos de transacción. Posteriormente, se miden a valor razonable con ganancias y pérdidas que surgen de los cambios en el valor razonable reconocidos en otros resultados integrales y acumulados en la reserva de revaluación de inversiones. La ganancia o pérdida acumulada no se puede reclasificar a utilidad o pérdida en la disposición de las inversiones de capital, sino que se transfiere a ganancias retenidas.

Los dividendos de estas inversiones en instrumentos de capital se reconocen en utilidad o pérdida de acuerdo con la IFRS 9, a menos que los dividendos representen claramente una recuperación de parte del costo de la inversión.

Activos financieros a valor razonable a través de resultados

- Las inversiones en instrumentos de capital se clasifican a valor razonable a través de resultados, a menos que se designe una inversión de capital que no se mantiene para negociar ni una contraprestación contingente que surja de una combinación de negocios a valor razonable a través de otros resultados integrales en el reconocimiento inicial.
- Los instrumentos de deuda que no cumplen con los criterios de costo amortizado o con los criterios de valor razonable a través de otros resultados integrales se clasifican con valor razonable a través de resultados. Además, los instrumentos de deuda que cumplen con los criterios de costo amortizado o los criterios valor razonable a través de otros resultados integrales pueden designarse a valor razonable a través de resultados en el momento del reconocimiento inicial si dicha designación elimina o reduce significativamente una inconsistencia de medición o reconocimiento (denominada "disparidad contable") que surgiría de la medición activos o pasivos o el reconocimiento de las ganancias y pérdidas sobre ellos en diferentes bases. Fibra UNO no ha designado ningún instrumento de deuda a valor razonable a través de resultados.

Ganancias y pérdidas cambiarias

El valor en libros de los activos financieros denominados en una moneda extranjera se determina en esa moneda extranjera y se convierte al tipo de cambio al final de cada período sobre el que se informa.

Deterioro de activos financieros

Fibra UNO reconoce pérdidas crediticias esperadas de por vida para las cuentas por cobrar, los activos contractuales y las cuentas por cobrar por arrendamiento. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros se estiman utilizando una matriz de provisión basada en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de Fibra UNO, las condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la dirección actual como de la previsión de condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor temporal del dinero cuando sea apropiado. Además, para el 2021 y 2020 se han considerado las condiciones actuales provocadas por la pandemia del COVID-19.

Para todos los demás instrumentos financieros, Fibra UNO reconoce la pérdida crediticia esperada de por vida cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. Sin embargo, si el riesgo crediticio en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, Fibra UNO mide la provisión para pérdidas para ese instrumento financiero en una cantidad igual a la pérdida crediticia esperada a 12 meses.



La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

Al evaluar si el riesgo de crédito en un instrumento financiero ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, se compara el riesgo de que ocurra un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de reporte con el riesgo de un incumplimiento en el instrumento financiero en la fecha de inicio. Al realizar esta evaluación, se considera información tanto cuantitativa como cualitativa que sea razonable y fundamentada, incluida la experiencia histórica y la información prospectiva que está disponible sin costo o esfuerzo innecesario. La información prospectiva considerada incluye las perspectivas futuras de las industrias en las que operan los deudores de Fibra UNO, obtenidas de informes de expertos económicos, analistas financieros, organismos gubernamentales, grupos de expertos pertinentes y otras organizaciones similares, así como la consideración de varias fuentes externas de información real e información económica proyectada relacionada con las operaciones centrales de Fibra UNO.

En particular, la siguiente información se toma en cuenta al evaluar si el riesgo de crédito ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial:

- Un deterioro significativo existente o esperado en la calificación externa (si existe) o interna del instrumento financiero;
- Deterioro significativo en indicadores de mercado externos de riesgo de crédito para un instrumento financiero específico, por ejemplo, un aumento significativo en el diferencial de crédito, permuta de incumplimiento crediticio para el deudor, o el periodo de tiempo o el alcance al cual el valor razonable de un activo financiero es menor que su costo amortizado;
- Cambios adversos existentes o esperados en las condiciones económicas, financieras o de negocios que se espera que causen una disminución significativa en la capacidad del deudor de cumplir su obligación de deuda;
- Un deterioro significativo actual o esperado en los resultados operativos del deudor;
- Aumentos significativos en el riesgo de crédito en otros instrumentos financieros del mismo deudor;
- Un cambio adverso existente o esperado en las condiciones regulatorias, económicas o tecnológicas del deudor que resulta en una disminución significativa de la capacidad del deudor de cumplir sus obligaciones.

ii. Definición de incumplimiento

Fibra UNO considera que lo siguiente constituye un evento de incumplimiento para fines de administración de riesgo de crédito interno, ya que la experiencia histórica indica que los activos financieros no son recuperables cuando cumplen con cualquiera de los siguientes criterios:

- Cuando el deudor incumple los convenios financieros;



- la información desarrollada internamente u obtenida de fuentes externas indica que es improbable que el deudor pague a sus acreedores, incluida Fibra UNO, en su totalidad (sin tener en cuenta ninguna garantía que tenga Fibra UNO).

Independientemente del análisis anterior, Fibra UNO considera que el incumplimiento ha ocurrido cuando un activo financiero tiene más de 90 días de vencimiento, a menos que Fibra UNO tenga información razonable y confiable para demostrar que un criterio de incumplimiento más atrasado es más apropiado.

iii. Activos financieros con deterioro crediticio

Un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando se han producido uno o más eventos que tienen un impacto perjudicial en los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. La evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio incluye datos observables sobre los siguientes eventos:

- Dificultad financiera significativa por parte del emisor o del deudor;
- El incumplimiento de un contrato, como un incumplimiento o un evento vencido;
- Los prestamistas del deudor, por razones económicas o contractuales relacionadas con la dificultad financiera del deudor, le otorgan al deudor una concesión que los prestamistas no considerarían de otra manera;
- Es cada vez más probable que el deudor entre en bancarrota o alguna otra reorganización financiera; o
- La extinción de un Mercado funcional para el activo financiero por sus dificultades financieras.

iv. Política de bajas

Fibra UNO da de baja un activo financiero cuando hay información que indique que el deudor se encuentra en una dificultad financiera grave y no existe una perspectiva realista de recuperación, por ejemplo, cuando el deudor ha sido colocado en liquidación o ha entrado en un proceso de quiebra, o en el caso de cuentas por cobrar comerciales. Los activos financieros dados de baja aún pueden estar sujetos a actividades de cumplimiento bajo los procedimientos de recuperación de Fibra UNO, teniendo en cuenta el asesoramiento legal cuando sea apropiado. Cualquier recuperación realizada se reconoce en resultados.

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de Fibra UNO de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.



Baja de activos financieros

Fibra UNO deja de reconocer un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfieren de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, Fibra UNO reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, Fibra UNO continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los recursos recibidos.

En la baja de un activo financiero en su totalidad, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por recibir y la ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconocen en resultados.

En la baja de un activo financiero que no sea en su totalidad (por ejemplo, cuando se retiene una opción para recomprar parte de un activo transferido), Fibra UNO distribuye el importe en libros previo del activo financiero entre la parte que continúa reconociendo en virtud de su involucramiento continuo, y la parte que ya no reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes en la fecha de la transferencia. La diferencia entre el importe en libros imputable a la parte que ya no se reconoce y la suma de la contraprestación recibida por la parte no reconocida y cualquier ganancia o pérdida acumulada que le sea asignada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se reconoce en el resultado del ejercicio. La ganancia o pérdida acumulada que haya sido reconocida en otros resultados integrales se distribuirá entre la parte que continúa reconociéndose y la parte que ya no se reconoce sobre la base de los valores razonables relativos de dichas partes.

Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados

Los pasivos financieros se clasifican al valor razonable con cambios en resultados cuando el pasivo financiero es (i) la contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios a la que se aplica la IFRS 3, (ii) mantenido para negociación, o (iii) se designa a valor razonable con cambios a través de resultados.

Un pasivo financiero se clasifica como mantenido con fines de negociación si:

- Se adquiere principalmente con el objetivo de recomprarlo en un futuro cercano; o
- Es parte de una cartera de instrumentos financieros identificados que se administran conjuntamente, y para la cual existe evidencia de un patrón reciente de toma de utilidades a corto plazo; o
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura y cumple las condiciones para ser efectivo.

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o



- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados se registran a valor razonable, reconociendo cualquier ganancia o pérdida surgida de la remediación en resultados. La ganancia o pérdida neta reconocida en los resultados incluye cualquier dividendo o interés pagado del pasivo financiero y se incluye en otros resultados integrales en los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales y el valor razonable se determina de la forma descrita en la Nota 11.

Otros pasivos financieros

Otros pasivos financieros, (incluyendo los préstamos y cuentas por pagar), se valúan subsecuentemente al costo amortizado usando el método de tasa de interés efectiva.

El método de tasa de interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de asignación del gasto financiero a lo largo del periodo pertinente. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero o (cuando sea adecuado) en un periodo más corto con el importe neto en libros del pasivo financiero en su reconocimiento inicial.

Baja de pasivos financieros

Fibra UNO da de baja los pasivos financieros si, y solo si, sus obligaciones se cumplen, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en resultados.

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 4k. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

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

Un elemento de propiedad de inversión se da de baja cuando se vende o cuando no se espere obtener beneficios económicos futuros que deriven del uso continuo del activo. La utilidad o pérdida que surge de la venta o retiro de una partida de propiedades de inversión se calcula como la diferencia entre los recursos que se reciben por la venta y el valor en libros del activo, y se reconoce en resultados.

La Administración de Fibra UNO utiliza su juicio para determinar si la adquisición de una propiedad de inversión o de un portafolio de propiedades de inversión constituye una combinación de negocios o la adquisición de un activo. Particularmente, los siguientes criterios son utilizados:



- (i) El número de propiedades de terreno y edificios adquiridos.
- (ii) La medida en la cual procesos relevantes han sido adquiridos y en particular el alcance de servicios complementarios prestados por el ente adquirido (entre otros, administración estratégica de procesos, procesos operativos y procesos de administración de recursos, incluyendo, pero no limitados a, actividades tales como administración financiera en relación con la propiedad, administración significativa sobre inversiones de capital asociadas con los inmuebles, manejo del tipo de contratos celebrados y la composición de los inquilinos, obtención de nuevos arrendamientos).
- (iii) El grado en que el ente adquirido haya incorporado su propio personal para administrar las propiedades y/o para implementar procesos (incluyendo cualquier sistema administrativo como en el caso de facturación, cobranzas, generación de información para los dueños en relación con la administración o respecto a los inquilinos).

g. ***Inversiones en asociadas***

Una asociada es una entidad sobre la cual Fibra UNO tiene influencia significativa. La influencia significativa es el poder de participar en las políticas financieras y operativas sobre una entidad, pero no tiene el control o control conjunto sobre las mismas. Dada la naturaleza de ciertas inversiones en asociadas, Fibra UNO ha registrado a sus asociadas bajo el método de participación, ver Notas 1b xiii y 9.

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.

j. ***Costos por préstamos***

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran.

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 remediciones, 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 remediciones 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.
- Remediciones.

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 por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

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 *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 11 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se suscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del periodo de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

Derivados implícitos

Los derivados implícitos en otros instrumentos financieros o en otros contratos (contratos anfitriones) se tratan como derivados separados cuando sus riesgos y características no están estrechamente relacionados con los de los contratos anfitriones y cuando dichos contratos no se registran a su valor razonable con cambios a través de resultados.

5. Juicios contables críticos y fuentes clave de incertidumbre en la estimación

En la aplicación de las políticas contables de Fibra UNO, que se describen en la Nota 4, la Administración debe hacer juicios, estimaciones y supuestos sobre los valores en libros de los activos y pasivos de los estados financieros consolidados. Las estimaciones y supuestos relativos se basan en la experiencia y otros factores que se consideran pertinentes. Los resultados reales podrían diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos se revisan sobre una base regular. Las modificaciones a las estimaciones contables se reconocen en el periodo en que se realiza la modificación y periodos futuros si la modificación afecta tanto al periodo actual como a periodos subsecuentes.

a. ***Juicios críticos en la aplicación de políticas contables***

A continuación, se presentan juicios críticos, aparte de los que implican estimaciones, realizados por la Administración durante el proceso de aplicación de las políticas contables de Fibra UNO y que tienen un efecto significativo en los estados financieros consolidados.

Clasificación de arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican en función de la medida en que el control inherente a la propiedad del bien objeto del contrato, recae con Fibra UNO o con el inquilino, dependiendo de la sustancia de la transacción, más que la forma de los contratos. Fibra UNO ha determinado, basándose en una evaluación de los términos y condiciones de los acuerdos, que mantiene sustancialmente el control inherente a la propiedad de estos bienes y, por lo tanto, los clasifica como arrendamientos operativos.

Combinaciones de negocios

La Administración usa su juicio profesional para determinar si la adquisición de una propiedad, o un portafolio de propiedades, representan una combinación de negocios o una adquisición de activos. En particular, considera los siguientes criterios:

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).



- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

Esta determinación puede tener un impacto significativo en la forma de contabilizar los activos y pasivos adquiridos, tanto al inicio como posteriormente. Las transacciones que ocurrieron durante los períodos presentados en estos estados financieros consolidados se contabilizaron como adquisiciones de activos, con excepción de la adquisición del Fideicomiso 816, como se muestra en la Nota 1c.

Descuentos por COVID-19 registrados en el año

Fibra UNO ha realizado negociaciones en lo individual con cada uno de sus inquilinos y elaborado una base de datos detallada con el resultado y monto de cada una de dichas negociaciones, la cual es el soporte del monto registrado como “Estimación preventiva para apoyos COVID-19”, el cual se encuentra reflejado en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales y detallado en la Nota 4.

La Administración de Fibra UNO ha concluido que el tratamiento contable para reconocer los descuentos por COVID-19 en el periodo debe ser conforme a su devengo, ya que son considerados como un caso fortuito y/o de eventos fortuitos bajo la jurisdicción y ley aplicable a la que está sujeta del contrato, por lo que estos descuentos no se consideran modificaciones a los contratos desde el punto de vista de la IFRS 16.

Evaluación de Fibra UNO como negocio en marcha

La interrupción de negocio derivada de la pandemia COVID-19 ha ocasionado interrupción de negocios en los inquilinos de Fibra UNO, y en consecuencia se han otorgado descuentos y se ha incrementado la estimación de cuentas de cobro dudoso. La Administración debe evaluar si Fibra UNO puede continuar como negocio en marcha por un periodo de al menos 12 meses.

b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones

A continuación, se discuten los supuestos clave respecto al futuro y otras fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones al final del periodo, que tienen un riesgo significativo de resultar en ajustes importantes en los valores en libros de los activos y pasivos durante el próximo año.

Valuación de propiedades de inversión

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, la Administración con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiada dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costo de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2021, 2020 y 2019. 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:

	2021	2020	2019
Efectivo en bancos	\$ 3,660,591	\$ 6,996,548	\$ 1,756,741
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondo de reserva para préstamos bancarios (1)	270,234	219,188	161,543
Inversiones a la vista	<u>2,808,686</u>	<u>530,857</u>	<u>1,124,630</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 6,739,511</u>	<u>\$ 7,746,593</u>	<u>\$ 3,042,914</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.

b. *Inversión en instrumentos financieros* –

Fibra UNO tiene dos emisiones de deuda denominada en UDIS que al cierre del 31 de diciembre de 2021 ascendieron a \$6,281 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 ejercicio Fibra UNO invirtió en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por el gobierno federal de México denominados Udibonos, se planea mantener posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La inversión en instrumento financiero al 31 de diciembre de 2021 asciende a \$1,257 millones de pesos.

7. Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar

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

	2021	2020	2019
Rentas por cobrar	\$ 3,035,592	\$ 3,046,635	\$ 1,688,749
Estimación preventiva para apoyos COVID-19 (1)	(113,979)	(943,910)	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(598,071)</u>	<u>(490,355)</u>	<u>(200,517)</u>
	2,323,542	1,612,370	1,488,232
Avance de obra por cobrar (2)	525,103	838,034	686,462
Otras cuentas por cobrar	<u>1,276,321</u>	<u>706,419</u>	<u>655,164</u>
	<u>\$ 4,124,966</u>	<u>\$ 3,156,823</u>	<u>\$ 2,829,858</u>

(1) Corresponde a los descuentos por COVID-19 por los cuales no se han emitido las notas de crédito correspondientes al ejercicio de 2021 y 2020 pero que fueron negociados y aceptados por los inquilinos y Fibra UNO.



- (2) Corresponde a la cuenta por cobrar que tiene MTK con el Fideicomiso 2585 por concepto de la certificación del avance de obra de Mitikah.

a. *Rentas por cobrar y administración del riesgo de crédito*

Al inicio de los contratos, Fibra UNO requiere un depósito en garantía reembolsable a sus clientes, para garantizar el pago a tiempo de las rentas de los arrendamientos comerciales, el cual generalmente es en pesos y consiste en dos meses de renta, los cuales son presentados en el rubro Depósitos de los arrendatarios en los estados consolidados de posición financiera. En adición, dependiendo de las características de las propiedades comerciales, Fibra UNO puede requerir un depósito no reembolsable. Alternativamente, Fibra UNO requiere fianzas y otras garantías de sus clientes. Para los clientes ancla y otros clientes de alta calidad crediticia, las garantías anteriores pueden no requerirse.

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2021, 2020 y 2019, Walmart, ICEL Universidad, Wework y Banco Santander, representan el 16.40%, 16.64% y 15.29% 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 40, 44 y 29 días al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, respectivamente.

8. Propiedades de inversión

Valor razonable	2021	2020	2019
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 261,851,129	\$ 259,124,074	\$ 231,182,223
Propiedades de inversión en proceso de construcción, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión	17,281,241	14,361,100	22,930,865
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	2,850,481	-	601,077
Reservas territoriales	1,536,061	1,577,818	1,738,496
Propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros (1)	<u>2,951,400</u>	<u>3,190,400</u>	<u>3,032,800</u>
	<u>\$ 286,470,312</u>	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>



- (1) Las propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros corresponden a construcciones levantadas por Fibra UNO sobre terrenos Federales por los cuales se paga un monto por la concesión que típicamente va de 50 a 100 años. Dichos terrenos no pueden ser vendidos de acuerdo a las leyes de la República Mexicana al estar en zonas federales protegidas.

	Tipo	Número de propiedades	2021	2020	2019
Saldos al inicio del período			\$ 278,253,392	\$ 259,485,461	\$ 223,515,535
Adquisiciones:					
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	-	-
Grupo ICEL	Comercial	1	-	500,000	-
Hércules	Industrial	5	-	4,515,655	-
Uptown Juriquilla	Comercial	1	-	1,354,573	-
Tepeji del Río	Industrial	1	-	-	601,186
Lago de Guadalupe	Industrial	1	-	-	559,269
Titán	Terreno	108	-	-	5,515,039
Titán	Industrial	74	-	-	10,986,781
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	-	801,000
Montes Urales 620	Oficinas	1	-	-	-
Piso 5 Corporativo Interlomas	Oficinas	1	-	-	-
Terreno Matamoros	Terreno	1	-	-	-
Bajas:					
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	(145,500)	-	-
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	(80,722)	-	-
Galerías Valle Oriente	Oficinas	1	(354,607)	-	-
Portafolio Titán	Terreno	4	-	(262,808)	-
Portafolio Titán	Industrial	2	-	(342,180)	-
California Parque Santa María	Industrial	1	-	(1,148,534)	-
Venta de porción de Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	-	(200,000)
Venta terreno Kansas	Terreno	1	-	-	-
Venta UAG	Comercial	1	-	-	-
Venta terreno Apodaca	Terreno	1	-	-	-
Venta Piso 2, 4 y PH Reforma 155	Oficinas	1	-	-	-
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			5,997,454	5,904,625	9,704,477
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 1d)			2,850,481	-	601,077
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>(3,056,477)</u>	<u>8,246,600</u>	<u>7,401,097</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 286,470,312</u>	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>

El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descartados 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 2021, 2020 y 2019, así como aquellas propiedades no estabilizadas y las reservas territoriales.



Por su parte, para las demás propiedades (que además representan un porcentaje mayor al 95% del valor total de Fibra UNO) se aplicó el método de Flujos de Caja Descontados. Para la aplicación de dicha metodología Fibra UNO utilizó diferentes supuestos tomando en consideración la ocupación, ubicación, tipo de inmueble, segmento, término de arrendamiento restante, calidad de los inquilinos, precios de mercado abiertos y competitivos con inmuebles similares en términos de uso y tipo, ingresos en dólares o pesos (o una combinación de ambos), riesgo país, inflación, entre otros.

El enfoque de ingresos sugiere que es posible cuantificar los beneficios futuros esperados, específicamente en la forma de flujos libres de caja. En términos generales este enfoque considera dos pasos. El primero es definir una estimación de los flujos libres de caja, que se espera se generarán como resultado de tener la posesión de una propiedad o grupo de propiedades. El segundo paso es descontar estos flujos a una tasa adecuada de descuento para estimar su valor presente.

Cabe mencionar que la tasa descuento utilizada debe de reflejar no sólo el valor del dinero en el tiempo, sino también, el riesgo asociado con el inmueble en particular.

De manera general, a continuación, se describen los principales supuestos utilizados en la aplicación de metodología de Flujos de Caja Descontados, considerando los efectos de COVID-19 para 2021:

- 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 2021 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 2021 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 2021, 2020 y 2019 es el siguiente:

	2021	2020	2019
GLA (M2)	10,881,062	10,931,402	10,130,414
Valor de Propiedades de Inversión	<u>\$ 286,470,312</u>	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>
Precio promedio por M2 de Propiedad de Inversión	<u>\$ 26,327</u>	<u>\$ 25,455</u>	<u>\$ 25,614</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 2021, 2020 y 2019 el importe de intereses capitalizados ascendió a \$1,287 millones, \$1,070 millones y \$2,124 millones, respectivamente, y la tasa anual de capitalización determinada de acuerdo con la NIC 23 *Costos por préstamos* fue 8.04%, 10.86% y 9.96%, respectivamente.

9. Inversiones en asociadas

	% de participación	2021	2020	2019
Torre Mayor	70%	\$ 5,277,918	\$ 5,073,428	\$ 3,944,304
Torre Diana	50%	2,710,892	2,465,047	1,935,544
Antea Querétaro	40%	<u>1,968,674</u>	<u>1,972,109</u>	<u>1,777,453</u>
		<u>\$ 9,957,484</u>	<u>\$ 9,510,584</u>	<u>\$ 7,657,301</u>

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

10. Otros activos

	2021	2020	2019
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>(1,292,118)</u>	<u>(1,189,934)</u>	<u>(1,112,700)</u>
	<u>\$ 1,222,356</u>	<u>\$ 1,324,540</u>	<u>\$ 1,401,774</u>

(1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y la amortización anual al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 asciende a \$102,184, \$102,184 y \$108,184, respectivamente.



- (2) La amortización acumulada se integra conformada por la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual para la amortización de plataforma administrativa.

11. Instrumentos financieros

Categorías de Instrumentos Financieros

	2021	2020	2019
Activos financieros:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 6,739,511	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914
Inversiones conservadas al vencimiento	1,256,939	-	-
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	4,311,913	3,753,437	2,143,396
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	1,564,736	1,535,942	1,304,363
Pagos anticipados	3,055,938	1,870,775	2,234,252
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	1,083,513	1,361,601	30,232
Pasivos financieros:			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 5,479,411	\$ 4,585,671	\$ 3,865,883
Cuentas por pagar a partes relacionadas	147,094	274,712	250,568
Préstamos	135,804,744	125,579,877	107,077,865
Depósitos de los arrendatarios	1,345,653	1,273,029	1,162,532
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	959,501	1,424,436	696,921

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

- Efectivo y efectivo restringido: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Inversiones en valores: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Pagos anticipados: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Instrumentos financieros derivados de negociación: Valor Razonable con Cambios en el Estado de Resultados (“VRCPL”).



- Instrumentos financieros derivados designados en coberturas: VRCPL. Dependiendo del tipo de cobertura es si el cambio en el valor razonable del derivado va a los otros resultados integrales o al estado de resultados.

Administración del Patrimonio

Fibra UNO administra su capital para asegurar que continuará como negocio en marcha, a la vez que maximiza los rendimientos a sus accionistas a través de la optimización de los saldos de deuda y capital.

El patrimonio de Fibra UNO consiste en deuda y patrimonio de los Fideicomitentes. Los objetivos de la administración de capital son administrar el patrimonio para asegurarse que los fondos de operación se encuentren disponibles para mantener consistencia y sustentabilidad de las distribuciones a los Fideicomitentes y fondear los costos de los préstamos y los gastos de patrimonio requeridos, así como proveer los recursos necesarios para la adquisición de nuevas propiedades.

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de patrimonio y monitorear los requerimientos de patrimonio. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, “LTV”), y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre 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 2021, 2020 y 2019; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 43.09%, 45.13% y 38.60% y de 1.87, 1.52, y 1.92 veces, respectivamente.

Administración del Riesgo Financiero

El objetivo de la administración del riesgo financiero, es satisfacer las expectativas financieras, resultados de operaciones y flujos de efectivo que maximicen el precio de cotización de los CBFIs, también para asegurar la capacidad de hacer distribuciones a los tenedores de CBFIs y para satisfacer cualquier futura obligación de deuda.

La función del Comité Técnico de Fibra UNO es, entre otros, coordinar el acceso a los mercados financieros nacionales, monitorear y gestionar los riesgos financieros relacionados con las operaciones de Fibra UNO a través de informes internos de riesgo que analizan las exposiciones por grado y magnitud de los riesgos. Estos riesgos incluyen el Riesgo de Mercado (incluyendo riesgo de cambio y riesgo de tasa de interés), Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

Fibra UNO busca minimizar los efectos de estos riesgos utilizando instrumentos financieros derivados para cubrir las exposiciones de riesgo. El uso de los derivados financieros se rige por las políticas de Fibra UNO aprobadas por el Comité Técnico, las cuales proveen principios escritos sobre el riesgo cambiario, riesgo de las tasas de interés, Riesgo de Crédito, el uso de instrumentos financieros derivados y no derivados y la inversión de exceso de liquidez. Los auditores internos revisan periódicamente el cumplimiento con las políticas y los límites de exposición. Fibra UNO no suscribe o negocia instrumentos financieros, entre los que se incluye los instrumentos financieros derivados, para fines especulativos.



Administración del Riesgo de Mercado

Las actividades de Fibra UNO, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, 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 subscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

- Contratos Swap de Moneda Extranjera para cubrir el riesgo cambiario que surge de la emisión de deuda en moneda extranjera, dólares estadounidenses.
- Contratos Swap de Tasa de Interés para cubrir la tasa que surge de los pasivos bancarios mantenidos a tasa variable TIIE.

Las exposiciones al riesgo del mercado se evalúan por medio de análisis de sensibilidad. Aun cuando ha habido cambios en la exposición de Fibra UNO a los riesgos del mercado, la administración considera que no afectan la forma como se administran y valúan estos riesgos.

Administración del Riesgo de Tasa de Interés

Fibra UNO mantiene financiamiento a tasas mixtas y variables, principalmente, TIIE a 28 días y a London Inter Bank Offered Rate (“LIBOR”). La decisión de adquirir deuda a tasas variables es basada en las condiciones del Mercado cuando la deuda es contratada. Fibra UNO prepara un análisis de sensibilidad de los flujos de efectivo proyectados futuros para establecer un cambio máximo de financiamiento y mantener los proyectos rentables.

Análisis de Sensibilidad de la Tasa de Interés

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base en las tasas de interés nacionales y cerca de 20 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 2021 tendría un incremento o decremento, para sus pasivos en tasa variable nacional, de aproximadamente 61.8 y (61.8) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Si las tasas de interés extranjeras tuvieran un cambio de cerca de 20 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 2021 tendría un incremento o decremento, para sus pasivos en tasa variable extranjera, de aproximadamente 19.7 y (19.7) millones de pesos mexicanos respectivamente.



Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2021, tendría un decremento (incremento) de aproximadamente de (717.6) millones y 1,102 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 2021, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de 305.5 millones y (246.8) 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:

	2021	2020	2019
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	165,568	339,256	618,979
Pasivos monetarios	<u>(4,368,550)</u>	<u>(4,061,364)</u>	<u>(3,418,889)</u>
Posición corta	<u>(4,202,982)</u>	<u>(3,722,108)</u>	<u>(2,799,910)</u>
Equivalente en miles pesos	\$ <u>(86,512,080)</u>	\$ <u>(74,200,967)</u>	\$ <u>(52,841,861)</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 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	28 de febrero de 2022
Pesos por dólar estadounidense	\$ <u>20.5835</u>	\$ <u>19.9352</u>	\$ <u>18.8727</u>	\$ <u>20.4465</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 un cambio de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2021 en términos de intereses pagados, tendría un incremento o decremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente 258.5 y (258.5) millones de pesos mexicanos respectivamente. Ahora bien, en términos de Nacionales, si los tipos de cambio tuvieran un cambio de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, se tendría un incremento o decremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente 4,289.9 y (4,289.9) millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si los tipos de cambio tuvieran un cambio de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2021 tendría un incremento (decremento), para sus Swaps de Moneda Extranjera, de aproximadamente 867.6 y (867.6) millones de pesos mexicanos respectivamente.



Instrumentos Financieros Derivados

Contratos Swap de Moneda Extranjera

Durante el año actual, Fibra UNO celebró nuevos contratos Swap de Moneda Extranjera. Actualmente, se tienen 17 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 periodo sobre el que se informa:

<u>Núm.</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Nocional USD (miles)</u>	<u>Nocional MXN (miles)</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa Activa</u>	<u>Tasa Pasiva</u>	<u>Valor razonable activo (pasivo)</u>	<u>Tipo de Cobertura</u>
1	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	THIE 28 + 3.34%	143,325	VR
2	Bancomer	60,000	1,113,000	30-ene-2026	5.25%	THIE 28 + 3.49%	188,900	VR
3	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	THIE 28 + 3.59%	126,637	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 2.77%	112,349	FE
5	HSBC	75,000	1,527,750	30-ene-2026	5.25%	THIE 28 + 3.06%	108,182	VR
6	Santander	50,000	980,000	30-ene-2026	5.25%	THIE 28 + 2.80%	122,907	VR
7	Santander	25,000	508,663	30-ene-2026	5.25%	THIE 28 + 3.09%	35,887	VR
8	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 2.60%	94,612	FE
9	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	5.25%	THIE 28 + 3.51%	122,689	VR
10	Santander	50,000	1,125,000	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 3.33%	(26,013)	FE
11	Santander	25,000	562,500	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 3.46%	(10,508)	FE
12	Santander	25,000	562,500	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 3.64%	(6,809)	FE
13	Goldman S.	50,000	1,125,000	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 3.62%	(12,764)	FE
14	Goldman S.	50,000	1,125,000	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 3.46%	(19,340)	FE
15	Goldman S.	75,000	1,687,500	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 3.20%	(44,254)	FE
16	Goldman S.	75,000	1,687,500	30-ene-2026	0.00%	THIE 28 - 3.33%	(36,482)	FE
17	Citi	200,000	3,998,000	15-ene-2050	0.00%	THIE 28 - 4.72%	(637,830)	FE
Total		<u>\$ 1,000,000</u>	<u>\$ 20,546,913</u>				<u>\$ 261,488</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 a \$507,787 Pesos Mexicanos al 31 de diciembre de 2021, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

El instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra UNO. Es por este derecho de la Contraparte, que el Nocional del instrumento financiero derivado considerando la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050, es de \$33 millones al 31 de diciembre de 2021; 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:

<u>Núm.</u>	<u>Contraparte</u>	<u>Nocional Vigente MXN</u> <u>(miles)</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>Tasa Activa</u>	<u>Tasa Pasiva</u>	<u>Valor Razonable</u> <u>activo (pasivo)</u>	<u>Tipo de Cobertura</u>
1	Santander	4,100,000	5-dic-2022	TIIE 28	7.75%	(39,974)	FE
2	HSBC	1,585,314	15-sep-2023	TIIE 28	7.73%	(14,796)	FE
3	HSBC	694,686	15-sep-2023	TIIE 28	7.73%	(6,484)	FE
4	HSBC	612,331	23-feb-2024	TIIE 28	4.96%	28,024	FE
5	HSBC	2,076,575	31-may-2024	TIIE 28	7.81%	(20,126)	FE
6	HSBC	2,076,575	31-may-2024	TIIE 28	7.58%	(9,659)	FE
7	Bancomer	275,826	30-ago-2024	TIIE 28	8.38%	(7,751)	FE
8	Bancomer	259,542	30-ago-2024	TIIE 28	8.40%	(8,888)	FE
9	Bancomer	259,542	30-ago-2024	TIIE 28	7.85%	(4,194)	FE
10	Bancomer	275,826	30-ago-2024	TIIE 28	7.85%	(3,949)	FE
11	Santander	259,542	30-ago-2024	TIIE 28	8.40%	(8,927)	FE
12	Santander	275,826	30-ago-2024	TIIE 28	8.38%	(7,782)	FE
13	Santander	275,826	30-ago-2024	TIIE 28	7.85%	(3,969)	FE
14	Santander	259,542	30-ago-2024	TIIE 28	7.85%	(4,219)	FE
15	HSBC	275,826	30-ago-2024	TIIE 28	8.38%	(7,750)	FE
16	HSBC	259,542	30-ago-2024	TIIE 28	8.40%	(8,889)	FE
17	HSBC	259,542	30-ago-2024	TIIE 28	7.85%	(4,195)	FE
18	HSBC	<u>275,826</u>	30-ago-2024	TIIE 28	7.85%	<u>(3,949)</u>	FE
Total		<u>\$ 14,397,188</u>				<u>\$ (137,477)</u>	

Administración del Riesgo de Crédito

El Riesgo de Crédito se refiere al riesgo de que una contraparte incumpla sus obligaciones contractuales que resulten en una pérdida financiera para Fibra UNO. Prácticamente todos los ingresos de Fibra UNO se derivan de los ingresos por alquiler de propiedades comerciales. Como resultado de ello, su rendimiento depende de su capacidad para cobrar el alquiler a los inquilinos y la capacidad de los inquilinos para hacer pagos de alquiler. Los ingresos y los fondos disponibles para su distribución se verían negativamente afectados si un número significativo de los inquilinos, o cualquiera de los arrendatarios principales no realiza los pagos de alquiler a su vencimiento o cerrara sus negocios o se declarara en quiebra.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el 23.40%, 21.33% y 22.1% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 24.50%, 25.69% y 23.5%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio.

En adición, 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 al 31 diciembre de 2021; al 31 de diciembre de 2020 un solo inquilino ocupa 943,990 m2 de 10,931,402 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.73% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.70% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2019 un solo inquilino ocupa 877,766 m2 de 10,130,414 m2 del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.7% de la superficie total rentable y aproximadamente el 6.8% de los ingresos por arrendamiento.



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 2021, se determinó un ajuste por Riesgo de Crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$58 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 consumidores, Fibra UNO considera que el riesgo es limitado. Fibra UNO provisiona una estimación de cuentas incobrables bajo el modelo de pérdidas esperadas en cumplimiento con IFRS 9.

IFRS 9 reemplazó el modelo de “Pérdida Incurrida” de IAS 39 por un modelo de “Pérdida Crediticia Esperada” (PCE). El nuevo modelo de deterioro aplica a los activos financieros medidos al costo amortizado, los activos del contrato y las inversiones de deuda a valor razonable con cambios a través de ORI, pero no a las inversiones en instrumentos de patrimonio.

Bajo IFRS 9, las provisiones para pérdidas se miden usando una de las siguientes bases:

Modelo General - Se reconoce en tres etapas que reflejan la potencial variación en la calidad crediticia del activo, tomando en consideración el aumento significativo del Riesgo de Crédito, así como la evidencia objetiva de deterioro.

Modelo Simplificado - Se reconoce la pérdida esperada para toda la vida del instrumento si contienen un componente financiero significativo, en lugar de las tres etapas.

La medición de las PCE durante el tiempo de vida aplica si el Riesgo de Crédito de un activo financiero a la fecha de presentación ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial y la medición de las pérdidas crediticias esperadas de 12 meses aplica si este riesgo no ha aumentado. Fibra UNO puede determinar que el Riesgo de Crédito de un activo financiero no ha aumentado significativamente si el activo tiene un Riesgo de Crédito bajo a la fecha de presentación. No obstante, la medición de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida siempre es aplicable para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato sin un componente de financiación significativo; Fibra UNO ha escogido aplicar esta política para las cuentas por cobrar comerciales y los activos del contrato con un componente de financiación significativo.



Fibra UNO mide las estimaciones de pérdidas por cuentas por cobrar comerciales y activos del contrato siempre por un importe igual al de las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida.

Adicionalmente se considera la información razonable y sustentable que sea relevante y esté disponible sin costos o esfuerzos indebidos. Esta incluye información y análisis cuantitativos y cualitativos, basada en la experiencia histórica de Fibra UNO y una evaluación crediticia informada incluida aquella referida al futuro.

Medición de las Pérdidas Crediticias Esperadas

Las pérdidas crediticias esperadas no son descontadas usando la tasa de interés efectiva del activo financiero, ya que las cuentas por cobrar en general son de corto plazo y no cobran intereses. Cabe mencionar que el período máximo considerado al estimar las pérdidas crediticias esperadas es el período contractual máximo durante el que Fibra UNO está expuesto al Riesgo de Crédito.

Activos Financieros con Deterioro Crediticio

Fibra UNO considera como evidencia de que un activo financiero tiene deterioro crediticio cuando incluye los siguientes datos observables:

- Dificultades financieras significativas observadas en los grupos de atraso de las carteras;
- Diversos plazos de mora e identificando incumplimiento para más de 360 días;
- La reestructuración de cuentas o adelantos por parte del cliente en términos que este no consideraría de otra manera;
- Se está convirtiendo en probable que un segmento de la cartera entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera.

Presentación de la estimación para pérdidas crediticias esperadas en el estado de situación financiera

Las estimaciones de pérdida para los activos financieros medidos al costo amortizado se deducen del importe en libros bruto de los activos. Mientras que, en el caso de los instrumentos de deuda al valor razonable con cambios en otro resultado integral, la estimación de pérdida se carga a resultados y se reconoce en otro resultado integral.

Castigos

El importe en libros bruto de un activo financiero es castigado (parcialmente o por completo) en la medida que no existe una posibilidad realista de recuperación. Este es generalmente el caso cuando Fibra UNO determina que el deudor no tiene activos o fuentes de ingresos que podrían generar flujos de efectivo suficientes para pagar los importes sujetos al castigo. No obstante, los activos financieros que son castigados podrían estar sujetos a acciones legales a fin de cumplir con los procedimientos de Fibra UNO para la recuperación de los importes adeudados.

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

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021	31 de dic 2020	31 de dic 2019
Total	\$ <u>1,408,563</u>	\$ <u>1,560,418</u>	\$ <u>1,241,552</u>



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 2021		31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019	
	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro
Cuentas por cobrar	\$ 1,002,603	\$ 405,960	\$ 1,246,087	\$ 314,331	\$ 1,143,555	\$ 97,997
Total	\$ -	\$ 1,408,563	\$ -	\$ 1,560,418	\$ -	\$ 1,241,552
Estimación	\$ -	\$ 458,192	\$ -	\$ 370,856	\$ -	\$ 200,517

Información comparativa del año

Un análisis de la calidad crediticia de los deudores comerciales que no estaban ni vencidos ni deteriorados y la antigüedad de los deudores comerciales vencidos, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 se presenta a continuación.

En miles de pesos	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Vigente y vencidos 0 y 30 días	\$ 165,350	\$ 396,872	\$ 327,133
Vencidos entre 31 y 60 días	106,230	268,976	371,599
Vencidos entre 61 y 90 días	99,095	245,353	107,922
Vencidos entre 91 y 120 días	77,665	89,457	55,131
Vencidos entre 121 y 150 días	63,920	-	50,960
Vencidos entre 151 y 180 días	67,535	-	72,771
Vencidos entre 181 y 210 días	63,092	-	(50,113)
Vencidos entre 211 y 240 días	59,296	-	41,639
Vencidos entre 241 y 270 días	53,725	-	71,346
Vencidos entre 271 y 300 días	64,116	95,533	22,102
Vencidos entre 301 y 330 días	70,762	61,737	28,827
Vencidos entre 331 y 360 días	65,406	81,911	28,840
Vencidos entre 361 y 390 días	46,411	6,248	15,398
Total de deudores comerciales sin deterioro	<u>\$ 1,002,063</u>	<u>\$ 1,246,087</u>	<u>\$ 1,143,555</u>

Evaluación de PCE para clientes corporativos al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019

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 a utilizar en el modelo para cada etapa.

Bucket	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Vigente y vencidos 0 y 30 días	7.42%	6.269%	5.050%
Vencidos entre 31 y 60 días	14.83%	14.045%	13.030%
Vencidos entre 61 y 90 días	20.90%	19.904%	18.785%



Bucket	31 de diciembre de 2021	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019
Vencidos entre 91 y 120 días	27.15%	26.360%	25.450%
Vencidos entre 121 y 150 días	34.09%	33.600%	32.687%
Vencidos entre 151 y 180 días	40.61%	40.302%	39.712%
Vencidos entre 181 y 210 días	48.48%	48.733%	48.039%
Vencidos entre 211 y 240 días	54.58%	55.074%	54.192%
Vencidos entre 241 y 270 días	61.20%	61.228%	60.463%
Vencidos entre 271 y 300 días	69.41%	69.683%	69.302%
Vencidos entre 301 y 330 días	77.85%	79.262%	78.373%
Vencidos entre 331 y 360 días	85.21%	87.632%	87.191%
Vencidos entre 361 y 390 días	94.90%	95.757%	95.601%
Vencidos a más de 390 días	100.00%	100.000%	100.000%

Fibra UNO realizó la revisión de cada uno de los clientes con saldo mayor a los +390 días de posteriores a la EOD y su situación un año después. De acuerdo con su estatus, se determinó el nivel de recuperación obtenido sobre el saldo y se determinó la severidad de la pérdida (“SP”) histórica. La severidad de la pérdida histórica al cierre de diciembre de 2021 asciende a 55.86%. Bajo el estándar de IFRS 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento, sin embargo, FUNO ha decidido utilizar como EOD los saldos de atraso mayor a los +390 días.

Bucket	Saldo al 31 de diciembre de 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
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>

Bucket	Saldo al 31 de diciembre de 2020	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2020
0-30	\$ 396,872	6.269%	55%	\$ 13,793
31-60	268,976	14.045%	55%	20,942
61-90	245,353	19.904%	55%	27,071
91-120	89,457	26.360%	55%	13,072
121-150	-	33.600%	55%	-
151-180	-	40.302%	55%	-
181-210	-	48.733%	55%	-
211-240	-	55.074%	55%	-
241-270	-	61.228%	55%	-
271-300	95,533	69.683%	55%	36,902
301-330	61,737	79.262%	55%	27,124
331-360	81,911	87.632%	55%	39,790
361-390	6,248	95.757%	55%	3,317
+390	<u>314,331</u>	100.000%	55%	<u>188,845</u>
Total	<u>\$ 1,560,418</u>		Total	<u>\$ 370,856</u>



Bucket	Saldo al 31 de diciembre de 2019	PI	SP	Reserva al 31 de diciembre de 2019
0-30	\$ 327,133	5.050%	52%	\$ 8,575
31-60	371,599	13.030%	52%	25,135
61-90	107,922	18.785%	52%	10,524
91-120	55,131	25.450%	52%	7,283
121-150	50,960	32.687%	52%	8,646
151-180	72,771	39.712%	52%	15,001
181-210	(50,113)	48.039%	52%	-
211-240	41,639	54.192%	52%	11,713
241-270	71,346	60.463%	52%	22,393
271-300	22,102	69.302%	52%	7,951
301-330	28,827	78.373%	52%	11,728
331-360	28,840	87.191%	52%	13,053
361-390	15,398	95.601%	52%	7,639
+390	<u>97,997</u>	100.000%	52%	<u>50,876</u>
Total	<u>\$ 1,241,552</u>		Total	<u>\$ 200,517</u>

Movimientos en la estimación para deterioro relacionada con los deudores por ventas y activos por contrato (cuentas por cobrar)

El movimiento en la estimación por deterioro del valor relacionada con los deudores por venta y otras cuentas por cobrar durante el año fue el siguiente.

	Importe
Saldo al 1 de enero de 2019	\$ 180,068
Ajuste del año	20,449
Importes castigados	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2019	200,517
	Importe
Ajuste del año	108,084
Reserva adicional	167,153
Reserva de gobierno	14,601
Importes castigados	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2020	490,355
Ajuste del año	149,590
Reserva adicional	(67,153)
Reserva de gobierno	25,279
Importes castigados	<u>-</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2021	<u>\$ 598,071</u>

Al 31 de diciembre de 2021 se tiene una reserva de cuentas incobrables de \$458,192 más una reserva adicional de \$100,000 y una reserva de Gobierno por \$39,880 lo que nos da un total de reserva de cuentas incobrables en balance general de \$598,071.



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 2021
31 de diciembre de 2021				
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>\$ 11,269,476</u>	<u>\$ 37,223,936</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.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2020
31 de diciembre de 2020				
Cuentas por pagar	\$ 5,322,226	\$ 448,726	\$ -	\$ 5,770,952
Cuentas por pagar a partes relacionadas	274,712	292,727	-	567,439
Préstamos denominados en pesos	2,600,000	33,446,398	4,799,600	40,845,998
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>1,273,029</u>	<u>-</u>	<u>1,273,029</u>
Total en pesos	<u>\$ 8,196,938</u>	<u>\$ 35,553,850</u>	<u>\$ 4,799,600</u>	<u>\$ 48,550,388</u>
Préstamos denominados en dólares	<u>\$ -</u>	<u>\$ 31,896,320</u>	<u>\$ 46,648,368</u>	<u>\$ 78,544,688</u>
Préstamos denominados en UDIS	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 5,836,563</u>	<u>\$ 5,836,563</u>



El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2020 fue de \$ 6.605597 Pesos por UDI.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	Total al 31 de diciembre de 2019
31 de diciembre de 2019				
Cuentas por pagar	\$ 5,135,935	\$ 611,953	\$ -	\$ 5,747,888
Cuentas por pagar a partes relacionadas	250,568	292,727	-	543,295
Préstamos denominados en pesos	2,064,512	25,426,123	12,299,600	39,790,235
Depósitos de los arrendatarios	-	1,162,532	-	1,162,532
Total en pesos	\$ 7,451,015	\$ 27,493,335	\$ 12,299,600	\$ 47,243,950
Préstamos denominados en dólares	\$ -	\$ 11,323,620	\$ 50,956,290	\$ 62,279,910
Préstamos denominados en UDIS	\$ -	\$ -	\$ 5,654,033	\$ 5,654,033

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2019 fue de \$6.399018 pesos por UDI.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda ascienden a cantidades superiores a los \$80,442 millones, \$83,214 millones y \$54,971 millones, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

Valor razonable de instrumentos financieros

Valor razonable de los instrumentos financieros valuados al FVTPL sobre una base recurrente:

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/21	31/12/20	31/12/19		
1) Inversiones en valores gubernamentales e inversiones a la vista (ver Nota 6)	\$ 2,808,686	\$ 530,857	\$ 1,124,630	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)	\$ 261,488	\$ 1,361,601	\$ 30,232	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)	\$ 137,477	\$ (1,424,436)	\$ (696,921)	Nivel 3	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.



Los instrumentos financieros que son medidos subsecuentemente a su reconocimiento inicial al valor razonable, son agrupados en 3 niveles, con base en el grado al que el valor razonable es observable:

- Nivel 1 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de los precios cotizados (no ajustados) en los mercados activos para activos o pasivos idénticos;
- Nivel 2 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de inputs distintos a los precios cotizados incluidos dentro del Nivel 1, que son observables para el activo o pasivo, bien sea directamente (es decir como precios) o indirectamente (es decir que derivan de los precios); y
- Nivel 3 las valuaciones a valor razonable son aquellas derivadas de las técnicas de valuación que incluyen los inputs para los activos o pasivos, que no se basan en información observable del mercado (indicadores no observables).

12. Préstamos

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 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	TIIE + 0.85%	feb-22	1,800,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.70%	mar-22	2,500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-22	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	abr-23	5,250,381	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE + 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	TIIE + 2.25%	feb-24	128,912	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIE + 2.25%	feb-24	483,420	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE + 2.15%	jun-24	4,153,150	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE + 3.00%	ago-24	1,820,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (21-2X)	MXN	TIIE + 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

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
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
						\$ 131,563,333



Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	\$ 5,350,381	-
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	872,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	768,000
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE+2.15%	jun-24	4,184,025	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE+2.60%	nov-25	1,320,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE+1.75%	mar-21	500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE+2.65%	jun-21	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE+2.00%	sep-23	2,417,143	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	248,829	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,024,560	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	516,435	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,812,003	-
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	nov-23	-	500,000
Quirografario	Banamex	MXN	TIIIE+1.50%	abr-21	500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIIE+1.50%	abr-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE+0.95%	jun-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIIE+0.95%	jun-21	500,000	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIIE+2.25%	feb-24	504,210	-
Hipotecario	Monex -La Presa	MXN	TIIIE+2.25%	feb-24	134,456	-
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2020					\$ 46,632,542	3,940,000
Tipo de cambio al 31 de Diciembre de 2020						19.9352
Saldo de Dólares en pesos equivalentes						\$ 78,544,688
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2020 en pesos equivalentes						125,177,230
Préstamos a corto plazo						(2,803,048)
Total préstamos a largo plazo						122,374,182
Costos de la transacción						(719,617)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						1,072,245
					\$	122,726,810

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	\$ 5,400,400	-
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	600,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	400,000
Quirografario	HSBC	MXN	TIIIE+2.15%	jun-24	4,198,425	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE+2.60%	nov-25	1,320,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE+1.25%	feb-20	1,800,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE+1.80%	jun-20	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIIE+2.00%	sep-23	2,554,286	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	251,318	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,929,971	-



Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	521,806	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,724,062	-
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	nov-23	-	500,000
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE+2.20%	sep-23	123,500	-
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2019					\$ 45,444,268	3,300,000
Tipo de cambio al 31 de Diciembre de 2019						18,8727
Saldo de Dólares en pesos equivalentes						\$ 62,279,910
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2019 en pesos equivalentes						107,724,178
Préstamos a corto plazo						(2,064,512)
Total préstamos a largo plazo						105,659,666
Costos de la transacción						(684,767)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						19,227
						\$ 104,994,126

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 2021 son:

Año	Importe
2023	\$ 21,713,068
2024	18,859,248
2025	12,700,000
2026 y años posteriores	78,612,471
	\$ 131,884,787



13. Pasivos acumulados y acreedores diversos

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

	2021	2020	2019
Intereses por pagar	\$ 2,222,202	\$ 2,019,351	\$ 1,643,878
Gastos acumulados	829,915	571,449	882,318
Acreedores por avance de obra	601,241	706,802	809,053
Proveedores	<u>1,165,224</u>	<u>1,018,733</u>	<u>486,716</u>
	<u>\$ 4,818,582</u>	<u>\$ 4,316,335</u>	<u>\$ 3,821,965</u>

14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Los saldos y transacciones entre Fibra UNO y sus subsidiarias, las cuales son partes relacionadas, han sido eliminados en la consolidación y no se revelan en esta nota.

a. *Las operaciones con partes relacionadas fueron como sigue:*

	2021	2020	2019
Ingresos:			
F1 Administración, S.C.:			
Comisión por administración 1.25% (1)	\$ <u>68,096</u>	\$ <u>108,574</u>	\$ <u>146,216</u>
Comisión por arrendamiento (5)	\$ <u>8,884</u>	\$ <u>7,393</u>	\$ <u>10,930</u>
Gastos:			
Fibra UNO Administración, S.C.:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	\$ <u>65,760</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>508,032</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	\$ <u>825,227</u>	\$ <u>794,629</u>	\$ <u>817,763</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.			
Servicios recibidos capitalizados (6)	\$ <u>870,779</u>	\$ <u>1,080,417</u>	\$ <u>1,388,920</u>
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ <u>51,173</u>	\$ <u>55,064</u>	\$ <u>-</u>
Jumbo Administración, SAPI de C.V.:			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	\$ <u>-</u>	\$ <u>-</u>	\$ <u>153,723</u>



	2021	2020	2019
F2 Services, S.C.:			
Servicios recibidos (3)	\$ <u>394,329</u>	\$ <u>346,632</u>	\$ <u>368,706</u>
Parks Mantenimiento, S.C.			
Servicios recibidos (7)	\$ <u>439,911</u>	\$ <u>390,625</u>	\$ <u>293,259</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.

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

	2021	2020	2019
Por cobrar:			
Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V.	\$ -	\$ -	\$ 30
Otros	<u>2,845</u>	<u>8,478</u>	<u>41,969</u>
	<u>\$ 2,845</u>	<u>\$ 8,478</u>	<u>\$ 41,999</u>
	2021	2020	2019
Por cobrar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (1)	<u>\$ 1,561,891</u>	<u>\$ 1,527,464</u>	<u>\$ 1,262,464</u>
Por pagar:			
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 69,835	\$ 165,384	\$ 111,644
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	25,369	20,963	9,627
Jumbo Administración, SAPI de C.V.	-	35,272	35,272
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	8,505	9,662	-



	2021	2020	2019
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	8,662	11,358	40,395
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	-	-	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	21,228	21,151	24,568
Otros	<u>13,495</u>	<u>10,922</u>	<u>9,824</u>
	<u>\$ 147,094</u>	<u>\$ 274,712</u>	<u>\$ 250,568</u>
Por pagar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (2)	<u>\$ 292,727</u>	<u>\$ 292,727</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 2022. 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 2021, Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 en \$1,561,891, \$1,527,464 y \$1,262,464, 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.

15. Pagos basados en CBFIs

En Asamblea Anual de Tenedores del 4 de abril de 2014, se autorizó un plan ejecutivo de compensación a largo plazo basado en el otorgamiento de 162,950,664 CBFIs liquidables a 10 años y otorgando no más del 10% del plan por año, salvo en casos en que en años anteriores no se hubiere otorgado el 10%, se podrá otorgar hasta el 20% por año.

Fibra UNO registra como gasto sobre la base de línea recta durante el período de otorgamiento una estimación de los CBFIs que eventualmente serán entregados. Al final del año Fibra UNO revisa su estimación del número e importe de los CBFIs que se espera puedan ser adjudicados.

Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 fueron por \$358,300; \$73,328 y \$602,099 respectivamente. Durante 2021, 2020 y 2019 derivado de este programa se pusieron en circulación 3,259,013; 21,248,766 y 25,800,746 CBFIs, respectivamente.

16. 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 2021, 2020 y 2019 existen:

Número de CBFIs	2021	2020	2019
En circulación	<u>3,799,999,999</u>	<u>3,872,415,403</u>	<u>3,928,194,243</u>
En tesorería	<u>1,316,523,541</u>	<u>1,420,058,926</u>	<u>1,351,031,320</u>



- c. El 2 de agosto de 2019, Fibra UNO liberó 6,227,668 de CBFIs por el portafolio G-30 adquirido en junio de 2013.

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		
2021		Importe
9 de noviembre		\$ 1,406,000
9 de agosto		1,258,180
10 de mayo		1,247,712
9 de febrero		<u>1,201,350</u>
Total al 31 de diciembre de 2021		<u>\$ 5,113,242</u>
2020		Importe
10 de noviembre		\$ 1,158,998
10 de agosto		1,103,722
11 de mayo		1,140,887
11 de febrero		<u>2,317,634</u>
Total al 31 de diciembre de 2020		<u>\$ 5,721,241</u>
2019		Importe
8 de noviembre		\$ 2,297,994
9 de agosto		2,292,494
9 de mayo		2,258,414
8 de febrero		<u>2,238,761</u>
Total al 31 de diciembre de 2019		<u>\$ 9,087,663</u>

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 3,811,698,627; 3,315,476,432 y 3,905,972,322 CBFIs para 2021, 2020 y 2019, 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 5,130,434,330; 5,247,400,582 y 5,269,225,563 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2019 para la adquisición de propiedades de inversión:

Propiedades adquiridas	CBFIs emitidos
G-30	6,227,668
Escatto	<u>6,051,403</u>
Total al 31 de diciembre de 2019	<u>12,279,071</u>



Durante 2021 y 2020 Fibra UNO no emitió CBFIs para la adquisición de propiedades de inversión.

Recompra de CBFIs

En Asamblea de Tenedores celebrada el 16 de octubre de 2015 se aprobó la creación de la reserva de recompra de acciones por un importe de \$4,895,099. Con fecha 22 de julio de 2020 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 2021 y 2020 la reserva fue revaluada al precio de cierre del ejercicio para el CBFI. Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, el número total de CBFIs recomprados asciende a 75,674,417, 77,027,606 y 0 CBFIs equivalentes a \$1,803,203, \$1,300,864 y \$0, respectivamente.

Las transacciones se dieron de la siguiente forma:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra UNO realizó la recompra de 53,727,420 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$911,429.
- e. Durante el cuarto trimestre de 2020, Fibra UNO realizó la recompra de 23,300,186 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$389,435.

Durante 2019, Fibra UNO canceló de 67,403,773 de CBFIs que adquirió a través del fondo de recompra de CBFIs autorizado mediante Asamblea de Tenedores.

Durante 2020, Fibra UNO canceló de 10,000,000 de CBFIs que adquirió a través del fondo de recompra de CBFIs autorizado mediante Asamblea de Tenedores.

17. Impuestos a la utilidad

A fin de cumplir los requisitos del estímulo fiscal de FIBRA, en términos de lo previsto en el Congreso de la Unión mediante el SAT, conforme a los artículos 187 y 188 de la LISR, Fibra UNO debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs. Existen diferencias temporales y permanentes entre el resultado contable que se muestra en los estados financieros consolidados adjuntos y el resultado fiscal que sirve de base para realizar las distribuciones a los tenedores de los CBFIs. Por consiguiente, la Administración realiza una conciliación entre ambas bases para determinar el monto a distribuir. Las diferencias más relevantes corresponden a: (i) el ajuste por valuación de las propiedades de inversión, (ii) el ajuste anual por inflación fiscal y (iii) la depreciación fiscal.

Al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019, Fibra UNO ha hecho distribuciones totales por \$5,113,242, \$5,721,241 y \$9,087,663, respectivamente, de los cuales \$3,978,919, \$1,962,640 y \$5,472,715 forman parte del Resultado Fiscal, con esto al cierre de los ejercicios de 2021, 2020 y 2019, la Administración de Fibra UNO ha distribuido más del 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs.

El 10 de noviembre de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de CBFIs, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2020, por un monto de \$1,158.9 millones o \$0.3009 por CBFI, de los cuales \$134.0 millones corresponden al resultado fiscal neto (199.8 millones de resultado fiscal bruto menos 65.8 millones de ISR pagado por cuenta de los tenedores) y \$1,024.9 millones de corresponden a retorno de capital. Los impuestos fueron contabilizados dentro del rubro Otros gastos del estado de resultados y otros resultados integrales.



18. Ingresos por arrendamiento

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

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 167,500	\$ 75,500	\$ 42,600	\$ 285,600
De uno a 5 años	353,500	351,800	150,900	856,200
Más de 5 años	<u>228,900</u>	<u>141,100</u>	<u>154,300</u>	<u>524,400</u>
	<u>\$ 749,900</u>	<u>\$ 568,400</u>	<u>\$ 347,900</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	Ingresos		
	2021	2020	2019
Ciudad de México	\$ 5,641,825	\$ 6,462,146	\$ 5,300,340
Estado de México	4,435,922	3,746,800	3,702,939
Jalisco	1,984,513	1,500,729	1,681,093
Quintana Roo	1,194,132	1,050,895	1,163,804
Nuevo León	1,628,763	1,561,105	1,265,255
Chiapas	264,650	228,682	280,839
Tamaulipas	565,374	582,688	389,847
Chihuahua	748,833	748,311	400,594
Querétaro	558,202	367,838	431,565
Coahuila	231,186	325,423	302,796
Guanajuato	208,162	172,059	233,476
Yucatán	174,917	160,065	194,532
Veracruz	174,704	162,459	192,502
Sonora	158,669	146,959	160,706
Guerrero	161,216	135,615	158,831
Hidalgo	187,718	185,165	165,038
Nayarit	111,389	96,988	117,897
Aguascalientes	159,946	136,214	128,934
Tlaxcala	74,869	68,758	73,086
Morelos	66,439	41,275	69,022
Baja California Sur	69,467	59,187	70,513
Puebla	123,917	134,121	70,476
Tabasco	54,381	43,380	50,100
Oaxaca	46,222	35,536	38,927
Durango	38,355	39,591	35,204
San Luis Potosí	40,585	37,483	33,459
Sinaloa	27,637	26,973	27,063
Colima	23,764	23,438	22,831
Baja California	272,149	264,284	60,670
Zacatecas	60,414	62,604	17,027
Michoacán	3,915	1,915	2,018
Campeche	1,740	1,660	1,750
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	<u>17,297</u>	<u>(1,623,274)</u>	<u>-</u>
	<u>\$ 19,511,272</u>	<u>\$ 16,987,072</u>	<u>\$ 16,843,134</u>



b. **Ingresos por naturaleza del contrato**

Comercial

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio está compuesto por 393 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

Industrial

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio está compuesto por 221 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

Oficinas

Al 31 de diciembre de 2021, el portafolio está compuesto por 49 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

2021			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos por arrendamientos
Comercial	\$ 147,294,918	3,707,772	\$ 10,098,247
Industrial	84,928,403	6,029,871	6,472,984
Oficinas	54,246,991	1,143,419	2,922,744
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-	17,297
	<u>\$ 286,470,312</u>	<u>10,881,062</u>	<u>\$ 19,511,272</u>
2020			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 143,724,924	3,620,222	\$ 9,174,227
Industrial	81,805,007	5,788,743	5,952,526
Oficinas	52,723,461	1,312,033	3,483,593
Estimación preventiva para apoyos COVID-19	-	-	(1,623,274)
	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>10,720,998</u>	<u>\$ 16,987,072</u>
2019			
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos
Comercial	\$ 136,657,143	3,431,700	\$ 9,462,080
Industrial	73,913,416	5,423,807	4,251,235
Oficinas	<u>48,914,902</u>	<u>1,274,907</u>	<u>3,129,819</u>
	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>10,130,414</u>	<u>\$ 16,843,134</u>



19. Compromisos y contingencias

- a. Fibra UNO al igual que sus activos no está sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- b. Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será abril de 2022. 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 2021, 2020 y 2019 Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial en \$1,561,891, \$1,527,464 y \$1,262,464, 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.
- d. Durante el 2020 se adquirieron cinco de seis propiedades en el segmento industrial que forman parte del grupo de propiedades denominado “Hércules”, se estima concluir al cien por ciento la adquisición durante el 2022.
- e. En diciembre de 2020, Fibra UNO registró un anticipo por la compra y desarrollo de la propiedad perteneciente al Grupo ICEL por la cantidad de \$500 millones, se estima concluir al cien por ciento la adquisición durante el 2022.
- f. Durante de 2021, Fibra UNO registró anticipos por la compra de la propiedad conocida como la Teja por la cantidad de \$ 2,550,481 millones, se estima concluir al cien por ciento la adquisición durante 2022.

20. Información por segmentos

El negocio principal de Fibra UNO es la propiedad y operación de propiedades que albergan centros comerciales 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 18, se muestran los ingresos por ingresos por arrendamientos de Fibra UNO basados en el área geográfica e industria.

21. Transacciones que no requieren flujo

Las principales transacciones que no requieren flujos de efectivo y que se revelan en otras notas corresponden a la adquisición de propiedades de inversión mediante la emisión de CBFIs, y a la asignación de CBFIs a empleados de Fibra UNO al amparo del programa de bonos a ejecutivos.



La capitalización de intereses capitalizables a las propiedades de inversión al 31 de diciembre de 2021, 2020 y 2019 y no afectaron los flujos de efectivo de Fibra UNO.

22. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa

El 9 de febrero de 2022, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de Resultado Fiscal de 2021 y reembolso de patrimonio por \$ 2,581.1 millones.

23. Aprobación de los estados financieros consolidados

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2021 fueron autorizados para su emisión el 21 de febrero de 2022, 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 2020 y 2019 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 8 de marzo de 2021 y el 3 de abril de 2020, respectivamente, y aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de abril de 2021 y 30 de abril de 2020, respectivamente.

* * * * *

