

## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019**



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y por los periodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019**

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

**Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera**  
**Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre 2019**  
**(En miles de pesos no auditados)**

Activos	Notas	30/09/2020	31/12/2019
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 18,373,936	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,268,517	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,555,340	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	3,332	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,633,001	4,127,887
Pagos anticipados		1,359,532	1,441,820
<b>Total de activo circulante</b>		<b>27,193,658</b>	<b>11,484,478</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	276,457,206	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	8,147,930	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		765,676	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	1,609,197	30,232
Otros activos	8.	1,350,086	1,401,774
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>289,592,559</b>	<b>270,629,664</b>
<b>Total de activo</b>		<b>316,786,217</b>	<b>282,114,142</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>			
Pasivo a corto plazo:	Notas	30/09/2020	31/12/2019
Préstamos	9.	277,616	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	4,773,435	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		550,236	926,235
Rentas cobradas por anticipado		271,497	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	354,445	250,568
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>6,227,229</b>	<b>7,451,015</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	9.	144,143,933	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,302,593	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		628,303	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.	411,895	696,921
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>146,779,451</b>	<b>107,758,259</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>153,006,680</b>	<b>115,209,274</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	107,178,192	109,935,017
Utilidades retenidas		51,485,120	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(1,040,333)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFI's		1,982,801	2,894,230
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>159,605,780</b>	<b>162,892,830</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>4,173,757</b>	<b>4,012,038</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>163,779,537</b>	<b>166,904,868</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	\$	<b>316,786,217</b>	\$ <b>282,114,142</b>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de resultados**

Por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019

(En miles de pesos no auditados)

	30/09/2020	Transacciones del tercer trimestre 2020	30/06/2020	30/09/2019	Transacciones del tercer trimestre 2019	30/06/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 13,276,905	\$ 4,304,747	\$ 8,972,158	\$ 12,366,907	\$ 4,177,184	\$ 8,189,723
Reserva por apoyos Covid	(919,611)	(313,000)	(606,611)	-	-	-
Ingresos por mantenimiento	1,408,373	454,919	953,454	1,339,562	442,444	897,118
Reserva por apoyos Covid	(110,752)	(18,412)	(92,340)	-	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	243,533	84,963	158,570	260,020	92,617	167,403
Comisiones	103,360	21,083	82,277	129,493	43,610	85,883
	<b>14,001,808</b>	<b>4,534,300</b>	<b>9,467,508</b>	<b>14,095,982</b>	<b>4,755,855</b>	<b>9,340,127</b>
Honorarios de administración	(611,520)	(207,555)	(403,965)	(673,179)	(230,000)	(443,179)
Gastos de administración	(1,248,887)	(435,470)	(813,417)	(879,862)	(298,890)	(580,972)
Gastos de operación	(1,316,468)	(476,340)	(840,128)	(1,444,080)	(473,815)	(970,265)
Predial	(413,983)	(141,984)	(271,999)	(381,251)	(143,040)	(238,211)
Seguros	(209,039)	(72,171)	(136,868)	(201,160)	(65,478)	(135,682)
	<b>(3,799,897)</b>	<b>(1,333,520)</b>	<b>(2,466,377)</b>	<b>(3,579,532)</b>	<b>(1,211,223)</b>	<b>(2,368,309)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>10,201,911</b>	<b>3,200,780</b>	<b>7,001,131</b>	<b>10,516,450</b>	<b>3,544,632</b>	<b>6,971,818</b>
Gastos por intereses	(5,848,857)	(2,091,945)	(3,756,912)	(4,274,367)	(1,504,264)	(2,770,103)
Ingresos por intereses	248,606	94,922	153,684	540,801	232,143	308,658
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>4,601,660</b>	<b>1,203,757</b>	<b>3,397,903</b>	<b>6,782,884</b>	<b>2,272,511</b>	<b>4,510,373</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión	199,898	199,898	-	50,575	10,575	40,000
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(9,869,394)	2,175,209	(12,044,603)	(301,490)	(953,900)	652,410
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(1,201,786)	339,566	(1,541,352)	74,593	(117,282)	191,875
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	9,432,904	761,867	8,671,037	5,998,023	1,072,250	4,925,773
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,636)	(25,544)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(148,918)	(36,712)	(112,206)	(144,028)	(43,623)	(100,405)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas	-	-	-	(150,744)	-	(150,744)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	(65,848)	(65,848)	-	(14,200)	-	(14,200)
Otros gastos	8,352	-	8,352	(51,370)	-	(51,370)
Bono ejecutivo	(42,676)	(13,052)	(29,624)	(460,085)	(244,759)	(215,326)
<b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 2,837,554</b>	<b>\$ 4,539,139</b>	<b>\$ (1,701,585)</b>	<b>\$ 11,707,522</b>	<b>\$ 1,970,228</b>	<b>\$ 9,737,294</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados- (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(504,085)	290,727	(794,812)	(730,824)	(406,237)	(324,587)
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 2,333,469</b>	<b>\$ 4,829,866</b>	<b>\$ (2,496,397)</b>	<b>\$ 10,976,698</b>	<b>\$ 1,563,991</b>	<b>\$ 9,412,707</b>
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	2,572,861	4,482,777	(1,909,916)	11,570,332	1,917,486	9,652,846
Participación no controladora	264,693	56,362	208,331	137,190	52,742	84,448
	<b>\$ 2,837,554</b>	<b>\$ 4,539,139</b>	<b>\$ (1,701,585)</b>	<b>\$ 11,707,522</b>	<b>\$ 1,970,228</b>	<b>\$ 9,737,294</b>
Utilidad (perdida) integral consolidada						
Participación controladora	2,143,945	4,756,716	(2,612,771)	10,839,508	1,511,249	9,328,259
Participación no controladora	189,524	73,150	116,374	137,190	52,742	84,448
	<b>\$ 2,333,469</b>	<b>\$ 4,829,866</b>	<b>\$ (2,496,397)</b>	<b>\$ 10,976,698</b>	<b>\$ 1,563,991</b>	<b>\$ 9,412,707</b>

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

## Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios

Por el periodo del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020 y 2019

(en miles de pesos no auditados)

	Notas	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Reserva para la recompra de CBFIs	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
<b>Saldos al 1 de enero de 2019</b>		\$ 112,947,866	\$ 38,147,660	\$ 1,408	\$ 2,894,230	\$ 153,991,164	\$ 4,114,151	\$ 158,105,315
Contribuciones de los fideicomitentes	14.	460,085	-	-	-	460,085	(243,132)	216,953
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(2,465,951)	(4,323,718)	-	-	(6,789,669)	-	(6,789,669)
Utilidad neta e integral consolidada		-	11,570,332	-	-	11,570,332	137,190	11,707,522
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	62,796	(730,824)	-	(668,028)	-	(668,028)
<b>Saldos al 30 de Septiembre de 2019</b>		<u>\$ 110,942,000</u>	<u>\$ 45,457,070</u>	<u>\$ (729,416)</u>	<u>\$ 2,894,230</u>	<u>\$ 158,563,884</u>	<u>\$ 4,008,209</u>	<u>\$ 162,572,093</u>
<b>Saldos al 1 de enero de 2020</b>		\$ 109,935,017	\$ 50,675,000	\$ (611,417)	\$ 2,894,230	\$ 162,892,830	\$ 4,012,038	\$ 166,904,868
Contribuciones de los fideicomitentes	14.	42,676	-	-	-	42,676	-	42,676
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(2,799,501)	(1,762,741)	-	-	(4,562,242)	(27,805)	(4,590,047)
Reserva para recompra de CBFIs		-	-	-	(911,429)	(911,429)	-	(911,429)
Utilidad neta e integral consolidada		-	2,572,861	-	-	2,572,861	264,693	2,837,554
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo		-	-	(428,916)	-	(428,916)	(75,169)	(504,085)
<b>Saldos al 30 de septiembre de 2020</b>		<u>\$ 107,178,192</u>	<u>\$ 51,485,120</u>	<u>\$ (1,040,333)</u>	<u>\$ 1,982,801</u>	<u>\$ 159,605,780</u>	<u>\$ 4,173,757</u>	<u>\$ 163,779,537</u>

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

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por los períodos que terminaron el 30 de septiembre de 2020 y 2019**  
**(En miles de pesos no auditados)**

	30/09/2020	30/09/2019
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	\$ 2,837,554	\$ 11,707,522
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(8,942,275)	(5,998,023)
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas	(490,629)	-
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	9,869,394	100,142
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(199,898)	(50,575)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	225,556	220,664
Bono ejecutivo	42,676	460,085
Intereses a favor	(248,606)	(540,801)
Intereses a cargo	5,848,857	4,274,367
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	1,201,786	(74,593)
Total	<u>10,144,415</u>	<u>10,098,788</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(780,285)	(340,653)
Otras cuentas por cobrar	(213,714)	(471,674)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	38,667	42,185
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	494,886	367,003
Pagos anticipados y otros activos	(64,822)	(845,792)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	894,616	1,789,585
Rentas cobradas por anticipado	(99,888)	(38,374)
Depósitos de los arrendatarios	140,061	43,177
Cuentas por pagar partes relacionadas	103,877	(72,598)
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>10,657,813</u>	<u>10,571,647</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,655,848)	(5,992,146)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(4,515,655)	(400,000)
Venta de propiedades de inversión	804,885	50,575
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(838,954)	-
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(1,491,903)
Intereses cobrados	248,606	600,187
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(7,956,966)</u>	<u>(7,233,287)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(11,842,452)	(13,023,112)
Préstamos obtenidos	35,758,956	31,128,500
Instrumentos Financieros Derivados	(376,450)	-
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	216,953
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,590,047)	(6,789,669)
Recompra de CBFIs	(911,429)	-
Intereses pagados	(5,408,403)	(5,556,885)
Flujo neto de efectivo generado en actividades de financiamiento	<u>12,630,175</u>	<u>5,975,787</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	15,331,022	9,314,147
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	<u>3,042,914</u>	<u>4,408,926</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 18,373,936</b>	<b>\$ 13,723,073</b>

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

**Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios**

**Por los períodos de nueve y tres meses que terminaron el 30 de septiembre del 2020 y 2019, y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019**

**(En miles de Pesos no auditados)**

**1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes****Información general y actividades**

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

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

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

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

- i. Un contrato de asesoría con Fibra UNO Administración, S.C. (“Fibra UNO Administración o el Asesor”) (parte relacionada) para que el asesor asista a Fibra UNO en la formulación e implementación de sus inversiones y estrategias financieras;
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. (“F1 Management”), Operadora CVC, S.C. (“Operadora CVC”) y F1 Controladora de Activos, S.C. (“F1 Controladora”) (compañías subsidiarias) – para administrar diariamente la operación de Fibra UNO;

---

- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
- iv. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. ("Finsa") – para administrar diariamente la operación de los portafolios "Vermont" y "Titán";
- v. Un contrato de administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. – para administrar diariamente la operación del portafolio "Maine";
- vi. Un contrato de administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación del edificio denominado Hotel Centro Histórico;
- vii. Un contrato de administración con Operadora Galqua, S.A. de C.V.- para administrar diariamente la operación de la propiedad Galerías Guadalajara;
- viii. Un contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración - compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del Fideicomiso F/2353, y
- ix. Un contrato de servicios con MTK Developers, S.A. de C.V. (subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto Mitikah.

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

### **Adquisiciones**

En el segundo trimestre de 2020, como parte de las adquisiciones del Grupo de entidades conocidas como Hércules, Fibra UNO registró las compras de las propiedades denominadas "Tajuelos II", "Guadalajara Park" y "La Presa", por la cantidad de \$1,118 millones de Pesos.

Dando seguimiento a las adquisiciones de este mismo portafolio, 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 de Pesos.

### **Eventos importantes del tercer trimestre**

- i. Durante el tercer trimestre de 2020, la propagación del Coronavirus ("Covid-19") sigue impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa con el proceso de reactivación gradual de los negocios y empresas con actividades económicas no esenciales.

Cabe mencionar que actualmente sigue sin existir vacuna o tratamiento específico contra este virus y a la fecha de estos estados financieros México continúa en el lugar número 9 mundial de países con más contagios y el cuarto con más muertes por este virus.

Por lo anterior, Fibra UNO continúa con las medidas tomadas desde inicio de la pandemia para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales tales como:

---

- i) El 7 de abril de 2020, Fibra UNO dispuso del 50% de su línea de Crédito Revolvente Comprometida vinculada a la Sostenibilidad, esto representa \$6,750 millones de Pesos y \$205 millones de Dólares que se mantendrán en efectivo en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez de la Entidad durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente.
- ii) Mantener al 70% de su personal en trabajo desde casa para evitar contagios,
- iii) Reforzar las medidas de limpieza y sanitización de sus propiedades de inversión,
- iv) Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameriten,
- v) Dotar de sustancias sanitizantes a todas las propiedades,
- vi) No prescindir de ninguno de sus colaboradores,
- vii) Sentarse con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.

En el mes de julio, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público ajustó a la baja su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2020, previendo una caída de 7.4 por ciento, a partir de la información observada sobre las principales variables macroeconómicas respecto al impacto de las medidas para contener la propagación del Covid-19. La última estimación que tenía la SHCP era de una avance de 0.1 por ciento a un retroceso de 3.9 por ciento. Lo anterior dado el elevado nivel de incertidumbre ante la complejidad de la situación de la epidemia, lo que dificulta establecer un pronóstico puntual de crecimiento para la economía nacional. Por su parte, el 26 de agosto, el Banco de México actualizó el pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2020, el cual muestra en el mejor de los escenarios una contracción del 8.8 por ciento, mientras que en el peor, una contracción del 12.8 por ciento. En el informe anterior, el Banco de México preveía en el mejor de los escenarios una contracción del 4.6 por ciento, mientras que en el peor, una contracción del 8.8 por ciento; siendo México uno de los países con mayor impacto negativo debido a una contracción del 18.7%.

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. En México el Instituto Mexicano del Seguro Social reveló la disminución de empleo en el periodo de enero-agosto de 833,100 empleos formales en el país mientras que el INEGI totaliza en su Encuesta Telefónica de Ocupación y Empleo de agosto que como resultado de la crisis económica la Población Económicamente Activa perdió 4.2 millones de personas. Algunos de los principales impactos esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos, que incluyen, pero no se limitan a:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- Indisposición del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para el negocio
- Imposibilidad de obtener financiamiento
- Incremento en la volatilidad en los valores de instrumentos financieros
- Reducción del turismo, interrupción de viajes que no sean esenciales y en actividades deportivas, culturales entre otras

Por lo tanto, estos impactos podrían tener consecuencias, aún inciertas, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO pudiendo ser una o varias de las listadas a continuación sin ser de manera limitativa:

---

---

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
- Provisión para pérdidas crediticias esperadas
- Medición al valor de mercado
- Provisiones para contratos onerosos
- Incumplimientos de convenios
- Negocio en marcha
- Manejo de riesgo de liquidez
- Relaciones de cobertura
- Beneficios por culminación de relación laboral
- Condiciones y modificaciones de compensaciones basadas en el desempeño de acciones
- Consideraciones de contingencias por acuerdos contractuales
- Modificaciones de acuerdos contractuales
- Consideraciones fiscales
- Pérdida de clientes
- Pérdida de ingresos

ii. El 15 de julio de 2020, Fibra UNO llevó a cabo la colocación de bonos quirografarios en el mercado internacional por USD \$650 millones. Del total, USD \$275 millones corresponden a la reapertura del bono con cupón de 6.39% con vencimiento el 15 de enero de 2050, a un rendimiento de 6.25%, y un precio de mercado 101.862. Asimismo, USD \$375 millones corresponden a la reapertura del bono con cupón de 4.869% con vencimiento el 15 de enero de 2030, a un rendimiento de 4.95% y un precio de mercado 99.392.

iii. El 10 de agosto de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al segundo trimestre del 2020, por un monto de \$1,103.7 millones de Pesos o \$0.2810 por CBFI, de los cuales 50% corresponde al resultado fiscal y 50% corresponde a retorno de capital.

iv. Durante el periodo la Compañía incrementó las reservas preventivas para futuras Notas de Crédito por apoyos Covid en \$331.4 millones de Pesos que se pueden observar en el rubro “Reserva por apoyos Covid” en el Estado de Resultados para llegar a un total de \$1,030.4 millones de Pesos.

v. Durante el periodo, se incrementaron \$85 millones de Pesos en el rubro Estimación de cuentas de cobro dudoso (Ver Nota 4), llegando a un acumulado de \$185 millones de Pesos como una reserva adicional preventiva a la metodología de cálculo de IFRS 9, el impacto de esta medida se encuentra en el rubro de Gastos de Administración en el Estado de Resultados.

vi. En Septiembre de 2020, Fibra Uno vendió propiedades comprendidas en el Portafolio Titán por un monto de \$804.8 millones de Pesos, las cuales generaron una utilidad en venta de propiedades de inversión por \$199.9 millones de Pesos. Esta venta fue realizada a un múltiplo de 1.33 sobre valor en libros.

vii. Durante el periodo la compañía llevó a cabo recompra de bonos de la emisión internacional con vencimiento de enero 2030 por un monto de \$7 millones de USD y de la emisión internacional con vencimiento de enero 2050 por un monto de \$3 millones de USD.

viii. Durante el periodo la compañía llevó a cabo la recompra de CBFIs por un monto de \$911.4 millones de Pesos que representa 53,727,420 CBFIs.

## 2. **Bases de presentación**

### a) **Bases de presentación**

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2019, 2018 y 2017, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### b) **Estacionalidad**

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

### c) **Reclasificaciones**

Los estados financieros consolidados condensados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2020.

### d) **Valuación de propiedades de inversión**

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

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que se 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.

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019	30/09/2020	31/12/2019
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 132,689	\$ 39,677	\$ 824,802	\$ 719,918
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	132,004	110,586	3,348,955	3,292,120
<b>Total</b>				<b>\$ 264,693</b>	<b>\$ 150,263</b>	<b>\$ 4,173,757</b>	<b>\$ 4,012,038</b>

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

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

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

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

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

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

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

#### Fideicomiso 1127

	30/09/2020	31/12/2019
Activos	\$ 226,267	\$ 97,562
Propiedades de inversión	3,505,029	3,185,369
Pasivos	70,389	87,557
Patrimonio total	3,660,907	3,195,374
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,836,105	2,475,456
Participación no controlada	824,802	719,918
Utilidad del año	588,945	176,106
Utilidad del año atribuible a FUNO	456,256	136,429
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 132,689	\$ 39,677

## Fideicomiso 2584

	30/09/2020	31/12/2019
Activos	\$ 1,284,559	\$ 1,506,682
Propiedades de inversión	10,445,461	9,738,356
Pasivos	2,916,982	2,581,565
Patrimonio total	8,813,038	8,663,473
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	5,464,083	5,371,353
Participación no controlada	3,348,955	3,292,120
Utilidad del año	347,378	291,016
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	215,374	180,430
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 132,004	\$ 110,586

## f) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas

## NIIF nuevas y revisadas en emisión pero aún no vigentes

A la fecha de autorización de estos estados financieros, Fibra UNO no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que se han emitido pero que aún no son efectivas:

NIIF 10 y NIC 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversor y su asociada o negocio en conjunto
Modificaciones a la NIIF 3	Definición de un negocio
Modificaciones a la NIC 1 y NIC 8	Definición de materialidad
Marco conceptual	Marco conceptual NIIF

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

3.	Efectivo y efectivo restringido	30/09/2020	31/12/2019
Efectivo y bancos	\$ 15,387,148	\$ 1,756,741	
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	260,331	161,543	
Inversiones a la vista	2,726,457	1,124,630	
	<b>\$ 18,373,936</b>	<b>\$ 3,042,914</b>	
4. Rentas por cobrar a clientes	30/09/2020	31/12/2019	
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,817,548	\$ 1,688,749	
Estimación para apoyo Covid	(1,030,362)	-	
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(518,669)	(200,517)	
	<b>\$ 2,268,517</b>	<b>\$ 1,488,232</b>	
5. Otras cuentas por cobrar	30/09/2020	31/12/2019	
Costos de obra por recuperar	\$ 861,974	\$ 686,362	
Comisiones por cobrar	514,869	438,921	
Praegressus, S.A. de C.V.	110,575	150,575	
Otras cuentas por cobrar	67,922	65,768	
	<b>\$ 1,555,340</b>	<b>\$ 1,341,626</b>	
6. Propiedades de inversión	30/09/2020	31/12/2019	
Valor razonable:			
Inversión terminada	\$ 245,143,282	\$ 231,941,915	
Inversión en proceso de construcción	26,572,743	22,772,250	
Reservas territoriales	1,573,095	1,738,496	
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,168,086	3,032,800	
	<b>\$ 276,457,206</b>	<b>\$ 259,485,461</b>	

Concepto	Tipo	Propiedades	30/09/2020	31/12/2019
Saldos al inicio del período			\$ 259,485,461	\$ 223,515,535
<b>Adquisiciones/Disposiciones:</b>				
<i>Hércules</i>	Industrial	5	4,515,655	-
<i>Portafolio Titan</i>	Terreno	108	(262,808)	5,515,039
<i>Portafolio Titan</i>	Nave Industrial	74	(342,180)	10,986,781
<i>Lago III</i>		1	-	559,269
<i>Tepeji</i>		1	-	658,894
<i>Corredor Urbano Querétaro</i>	Terreno	1	-	801,000
<i>Venta parcial Corredor Urbano Querétaro</i>	Terreno	1	-	(200,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			4,118,803	10,247,846
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			8,942,275	7,401,097
<b>Saldos al final del período</b>			<b>\$ 276,457,206</b>	<b>\$ 259,485,461</b>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 30 de septiembre de 2020, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$838.9 millones de Pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	30/09/2020	31/12/2019
Torre Mayor	70%	\$ 4,286,421	\$ 3,944,304
Torre Diana	50%	2,097,080	1,935,544
Antea Querétaro	40%	1,764,429	1,777,453
		<b>\$ 8,147,930</b>	<b>\$ 7,657,301</b>

Al 30 de septiembre de 2020 y 2019, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$490.6 millones de Pesos y \$(269.1) millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión.

8. Otros activos	30/09/2020	31/12/2019
Plataforma administrativa <sup>(a)</sup>	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(723,588)	(671,900)
	<b>\$ 1,350,086</b>	<b>\$ 1,401,774</b>

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

## 9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de septiembre de 2020					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Quirografario	Santander	USD	LIBOR + 1.20%	abr-20	jul-24	-	204,590
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	872,000
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 2.65%	jun-20	jun-21	\$ 100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2) **	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	HSBC-Tepeji	MXN	TIIE + 2.20%	dic-19	sep-23	119,600	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,451,429	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	249,443	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	517,761	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,188,650	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.20%	abr-20	jul-24	6,736,500	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,998,910	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,788,156	-
		Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2020		\$ 50,391,349	\$ 4,144,590		
		Tipo de cambio al 30 de septiembre de 2020				22,3598	
		Saldo de Dólares en Pesos equivalentes		\$	\$	92,672,203	
		Saldos insolutos al 30 de septiembre de 2020 en pesos equivalentes		\$	\$	143,063,552	
		Prestamos a corto plazo				(277,616)	
		Total prestamos a largo plazo				142,785,936	
		Costo de la transacción				(739,889)	
		Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados				2,097,886	
		\$ 144,143,933					

\* Al 30 de septiembre de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.549579 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

\*\* Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 10.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	400,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	600,000
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.25%	nov-19	feb-20	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-19	jun-20	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2) **	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,554,286	-
Hipotecario	HSBC-Tepaji	MXN	TIIE + 2.20%	dic-19	sep-23	123,500	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	521,806	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	251,318	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,198,425	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	Jul-25	7,500,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,929,971	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,724,062	-
		Saldos insoluto 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 insoluto al 31 de diciembre de 2019 en pesos equivalentes \$ 107,724,178					
		Prestamos a corto plazo (2,064,512)					
		Total prestamos a largo plazo 105,659,666					
		Costo de la transacción (684,767)					
		Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados 19,227					
		\$ 104,994,126					

\*Al 31 de diciembre de 2019 el valor de mercado de la UDI fue de 6.399018 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

\*\* Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 10.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, según se describe a continuación:

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

## 10. Instrumentos financieros derivados

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

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

### Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

En primera instancia, se muestra un detalle de toda la posición, valor razonable (incorporando riesgo de crédito), tanto de los *IRS* (Swap de Tasa de Interés) como de los *CCS* (Swap de Moneda).

#### Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(129,425)	(167,271)	37,845	-22.63%
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(279,632)	(316,113)	36,481	-11.54%
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(135,831)	(153,645)	17,815	-11.59%
4	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(59,521)	(67,328)	7,806	-11.59%
5	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(222,120)	(241,859)	19,739	-8.16%
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(192,073)	(217,494)	25,421	-11.69%
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,212)	(42,779)	3,567	-8.34%
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,082)	(38,399)	3,316	-8.64%
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,070)	(38,404)	3,334	-8.68%
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,250)	(42,800)	3,550	-8.29%
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,212)	(42,779)	3,567	-8.34%
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,101)	(38,431)	3,330	-8.66%
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(36,433)	3,285	-9.02%
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(32,899)	3,058	-9.30%
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(32,899)	3,058	-9.30%
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(36,433)	3,285	-9.02%
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(36,433)	3,285	-9.02%
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(32,899)	3,058	-9.30%
Total				15,902,595	(1,430,496)	(1,615,296)	184,800	-11.44%

#### Swap de Moneda (*CCS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	321,819	384,927	(63,108)	-16.39%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.5500	1,113,000	60,000	402,445	478,187	(75,742)	-15.84%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.4750	739,000	40,000	268,301	318,679	(50,379)	-15.81%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3700	1,527,750	75,000	373,619	467,286	(93,667)	-20.04%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.6000	980,000	50,000	305,915	369,642	(63,726)	-17.24%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3465	508,663	25,000	124,540	155,694	(31,154)	-20.01%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	298,582	361,086	(62,504)	-17.31%
8	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	275,977	311,213	(35,236)	-11.32%
9	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	256,600	291,413	(34,813)	-11.95%
Total				19.2724	8,673,913	450,000	2,627,798	3,138,128	(510,330)	-16.26%

Cabe destacar que, la valuación total de los instrumentos financieros derivados destinados al flujo de efectivo al 30 de septiembre de 2020 asciende a -\$915,171 (cifras en miles de Pesos); mientras que, la de los destinados a valor razonable asciende a \$2,097,886 (cifras en miles de Pesos).

Ahora bien, si tomamos en cuenta el movimiento acumulado del año de ambos portafolios, tenemos lo siguiente:

#### Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Diciembre 2019	Dif (Monto)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(129,425)	(110,244)	(19,182)	17.40%
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(279,632)	(126,875)	(152,756)	120.40%
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(135,831)	(59,898)	(75,933)	126.77%
4	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(59,521)	(26,247)	(33,274)	126.77%
5	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(222,120)	(92,873)	(129,246)	139.16%
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(192,073)	(75,216)	(116,857)	155.36%
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,212)	(21,213)	(17,999)	84.85%
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,082)	(18,991)	(16,091)	84.73%
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,070)	(18,997)	(16,072)	84.60%
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,250)	(21,248)	(18,003)	84.73%
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,212)	(21,213)	(17,999)	84.85%
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,101)	(18,972)	(16,130)	85.02%
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(14,877)	(18,271)	122.81%
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(13,434)	(16,407)	122.13%
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(13,434)	(16,407)	122.13%
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(14,877)	(18,271)	122.81%
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(14,877)	(18,271)	122.81%
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(13,434)	(16,407)	122.13%
<b>Total</b>				<b>15,902,595</b>	<b>(1,430,496)</b>	<b>(696,921)</b>	<b>(733,576)</b>	<b>105.26%</b>

#### Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Diciembre 2019	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	321,819	25,781	296,038	1148.30%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.5500	1,113,000	60,000	402,445	47,342	355,103	750.08%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.4750	739,000	40,000	268,301	31,409	236,892	754.22%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3700	1,527,750	75,000	373,619	(71,870)	445,489	-619.86%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.6000	980,000	50,000	305,915	10,471	295,445	2821.68%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3465	508,663	25,000	124,540	(24,018)	148,557	-618.54%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	298,582	1,423	297,159	20881.36%
8	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	275,977	14,911	261,067	1750.89%
9	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	256,600	(5,216)	261,817	-5019.09%
<b>Total</b>				<b>19.2724</b>	<b>8,673,913</b>	<b>450,000</b>	<b>2,627,798</b>	<b>30,232</b>	<b>2,597,566</b>	<b>8592.13%</b>

En términos generales, para el portafolio de Swap de Tasa de Interés, Fibra UNO paga flujos a tasa fija mientras que recibe flujos a tasa variable. Dicha tasa variable se encuentra ligada a la TIIE (Tasa de interés interbancaria de equilibrio). La TIIE, a su vez, sigue el comportamiento de la Tasa de Referencia, misma que, en los últimos trimestres, ha ido a la baja por decisión de la junta de Gobierno de Banxico. Es por esto que observamos una pérdida en dicho portafolio.

Por otro lado, para el portafolio de Swap de Moneda, Fibra UNO paga flujos a tasa variable, ligados a la TIIE y recibe flujos a tasa fija, pero en Dólares Norteamericanos. Observamos un efecto doble en las ganancias de este portafolio ya que, por un lado, Fibra UNO paga una tasa que, en los últimos trimestres ha ido a la baja y, por otro lado, recibe más Pesos por Dólar Norteamericano como consecuencia de la depreciación del Peso.

Ahora bien, con respecto al valor razonable de la deuda (sin incorporar riesgo de crédito), tenemos los siguientes resultados por tipo de instrumento derivado:

#### Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(131,046)	(168,135)	37,089	-22.06%
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(283,133)	(317,747)	34,614	-10.89%
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(137,531)	(154,439)	16,908	-10.95%
4	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(60,266)	(67,676)	7,409	-10.95%
5	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(224,901)	(243,109)	18,208	-7.49%
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(194,478)	(218,618)	24,140	-11.04%
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,703)	(43,000)	3,297	-7.67%
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,522)	(38,597)	3,075	-7.97%
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,509)	(38,602)	3,094	-8.01%
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,742)	(43,022)	3,280	-7.62%
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,703)	(43,000)	3,297	-7.67%
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,541)	(38,630)	3,089	-8.00%
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(36,621)	3,058	-8.35%
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(33,069)	2,854	-8.63%
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(33,069)	2,854	-8.63%
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(36,621)	3,058	-8.35%
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(36,621)	3,058	-8.35%
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(33,069)	2,854	-8.63%
Total					15,902,595	(1,448,408)	(1,623,645)	175,238
								-10.79%

#### Deuda con Swap de Moneda

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	322,245	385,436	(63,191)	-16.39%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.5500	1,113,000	60,000	402,978	478,820	(75,842)	-15.84%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.4750	739,000	40,000	268,656	319,101	(50,445)	-15.81%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3700	1,527,750	75,000	374,137	467,736	(93,599)	-20.01%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.6000	980,000	50,000	306,265	370,020	(63,755)	-17.23%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3465	508,663	25,000	124,682	155,853	(31,171)	-20.00%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	298,923	361,455	(62,532)	-17.30%
8	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	276,343	311,625	(35,282)	-11.32%
9	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	256,894	291,711	(34,817)	-11.94%
Total					19,2724	8,673,913	450,000	2,631,123	3,141,758	(510,635)
										-16.25%

Ahora bien, si tomamos en cuenta el movimiento acumulado del año de ambos portafolios, tenemos lo siguiente:

#### Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Diciembre 2019	Dif (Monto)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(131,046)	(111,836)	(19,210)	17.18%
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(283,133)	(128,708)	(154,425)	119.98%
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(137,531)	(60,763)	(76,768)	126.34%
4	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(60,266)	(26,626)	(33,640)	126.34%
5	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(224,901)	(94,215)	(130,686)	138.71%
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(194,478)	(76,303)	(118,175)	154.88%
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,703)	(21,519)	(18,184)	84.50%
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,522)	(19,266)	(16,256)	84.38%
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,509)	(19,272)	(16,237)	84.25%
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,742)	(21,555)	(18,187)	84.38%
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,703)	(21,519)	(18,184)	84.50%
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,541)	(19,246)	(16,295)	84.67%
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(15,092)	(18,471)	122.39%
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(13,628)	(16,587)	121.71%
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(13,628)	(16,587)	121.71%
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(15,092)	(18,471)	122.39%
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(15,092)	(18,471)	122.39%
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(13,628)	(16,587)	121.71%
Total					15,902,595	(1,448,408)	(706,987)	(741,421)
								104.87%

## Deuda con Swap de Moneda

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Diciembre 2019	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	322,245	25,798	296,448	1149.13%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.5500	1,113,000	60,000	402,978	47,373	355,604	750.64%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.4750	739,000	40,000	268,656	31,430	237,226	754.79%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3700	1,527,750	75,000	374,137	(72,908)	447,044	-613.17%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.6000	980,000	50,000	306,265	10,475	295,790	2823.79%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3465	508,663	25,000	124,682	(24,364)	149,047	-611.74%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	298,923	1,424	297,500	20896.53%
8	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	276,343	14,920	261,423	1752.12%
9	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	256,894	(5,292)	262,186	-4954.60%
		<b>Total</b>		<b>19.2724</b>	<b>8,673,913</b>	<b>450,000</b>	<b>2,631,123</b>	<b>28,856</b>	<b>2,602,267</b>	<b>9018.24%</b>

Una vez detallado nuestro portafolio de derivados, a continuación, se muestra una descripción de las distintas porciones de los compromisos financieros de Fibra UNO que cuentan con algún instrumento derivado para limitar el riesgo de mercado y la descripción de los mismos.

### Bono Internacional por \$500 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026

Para este bono se cuenta con dos tipos de estructuras. Cada estructura cuenta a su vez con un conjunto de instrumentos financieros derivados:

- Una estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
  - Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio promedio de 19.3424 Pesos por Dólar Norteamericano. Es decir, al vencimiento, mediante esta estructura, se asegura el pago del principal (350 millones de Dólares Norteamericanos del total de 500 millones) del bono en cuestión.
  - Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa promedio de TIIE + 3.2686% (TIIE al 30 de septiembre de 2020: 4.5495%). Es decir, los flujos del bono internacional son a tasa fija y mediante esta estructura se busca convertirlos a flujos variables en Pesos a la tasa promedio antes mencionada.
  - Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

#### Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	321,819	384,927	(63,108)	-16.39%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.5500	1,113,000	60,000	402,445	478,187	(75,742)	-15.84%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.4750	739,000	40,000	268,301	318,679	(50,379)	-15.81%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3700	1,527,750	75,000	373,619	467,286	(93,667)	-20.04%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.6000	980,000	50,000	305,915	369,642	(63,726)	-17.24%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3465	508,663	25,000	124,540	155,694	(31,154)	-20.01%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	298,582	361,086	(62,504)	-17.31%
		<b>Total</b>		<b>19.3424</b>	<b>6,771,163</b>	<b>350,000</b>	<b>2,095,220</b>	<b>2,535,502</b>	<b>(440,281)</b>	<b>-17.36%</b>

d) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

#### Deuda con Swap de Moneda

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	322,245	385,436	(63,191)	-16.39%
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.5500	1,113,000	60,000	402,978	478,820	(75,842)	-15.84%
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	18.4750	739,000	40,000	268,656	319,101	(50,445)	-15.81%
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3700	1,527,750	75,000	374,137	467,736	(93,599)	-20.01%
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.6000	980,000	50,000	306,265	370,020	(63,755)	-17.23%
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	20.3465	508,663	25,000	124,682	155,853	(31,171)	-20.00%
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	298,923	361,455	(62,532)	-17.30%
Total				19.3424	6,771,163	350,000	2,097,886	2,538,421	(440,535)	-17.35%

ii. Una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo el cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 100 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio promedio de 19.0275 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte semestralmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 2.6850% (TIIE al 30 de septiembre de 2020: 4.5495%).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

#### Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	275,977	311,213	(35,236)	-11.32%
2	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	256,600	291,413	(34,813)	-11.95%
Total				19.0275	1,902,750	100,000	532,578	602,626	(70,049)	-11.62%

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

#### Deuda con Swap de Moneda

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Tipo de Cambio	Nocional (miles de Pesos)	Nocional (miles de Dólares)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
							Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	18.8950	944,750	50,000	276,343	311,625	(35,282)	-11.32%
2	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	19.1600	958,000	50,000	256,894	291,711	(34,817)	-11.94%
Total				19.0275	1,902,750	100,000	533,237	603,336	(70,099)	-11.62%

**Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023**

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).

- a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

b)

**Swap de Tasa de Interés (/RS)**

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD		Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(135,831)	(153,645)	17,815	-11.59%
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(59,521)	(67,328)	7,806	-11.59%
<b>Total</b>				<b>2,942,857</b>	<b>(195,352)</b>	<b>(220,973)</b>	<b>25,621</b>	<b>-11.59%</b>

- c) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

d)

**Deuda con Swap de Tasa de Interés**

#	Proyecto	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda		Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(137,531)	(154,439)	16,908	-10.95%
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(60,266)	(67,676)	7,409	-10.95%
<b>Total</b>				<b>2,942,857</b>	<b>(197,798)</b>	<b>(222,115)</b>	<b>24,317</b>	<b>-10.95%</b>

**Bono Nacional por \$8,100 millones de Pesos con pagos semestrales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.85% con vencimiento en diciembre de 2022**

Para esta deuda se cuenta con una estructura de dos instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija promedio de 9.1075% (8.2575% del instrumento financiero derivado + 0.85% del compromiso financiero fijo).

- a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

**Swap de Tasa de Interés (/RS)**

					Valor Razonable IFD	Valor Razonable IFD	Movimiento del Periodo	
#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(129,425)	(167,271)	37,845	-22.63%
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(279,632)	(316,113)	36,481	-11.54%
<b>Total</b>				<b>8,100,000</b>	<b>(409,057)</b>	<b>(483,384)</b>	<b>74,327</b>	<b>-15.38%</b>

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

**Deuda con Swap de Tasa de Interés**

					Valor Razonable de la Deuda	Valor Razonable de la Deuda	Movimiento del Periodo	
#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(131,046)	(168,135)	37,089	-22.06%
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(283,133)	(317,747)	34,614	-10.89%
<b>Total</b>				<b>8,100,000</b>	<b>(414,179)</b>	<b>(485,882)</b>	<b>71,703</b>	<b>-14.76%</b>

**Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Vermont por un monto de \$4,200 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.15% y fecha de vencimiento a final de mayo de 2024**

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 9.8450% (7.6950% del instrumento financiero derivado + 2.15% del compromiso financiero fijo).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

**Swap de Tasa de Interés (/RS)**

					Valor Razonable IFD	Valor Razonable IFD	Movimiento del Periodo	
#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(222,120)	(241,859)	19,739	-8.16%
2	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(192,073)	(217,494)	25,421	-11.69%
<b>Total</b>				<b>4,199,738</b>	<b>(414,193)</b>	<b>(459,352)</b>	<b>45,160</b>	<b>-9.83%</b>

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

### Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda	Valor Razonable de la Deuda	Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(224,901)	(243,109)	18,208	-7.49%
2	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(194,478)	(218,618)	24,140	-11.04%
Total					4,199,738	(419,379)	(461,727)	42,348
								-9.17%

**Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$1,320 millones de Pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.60% y 3.00%) y fecha de vencimiento en agosto 2024**

Para esta deuda se cuenta con una estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12% del instrumento financiero derivado más un spread variable (entre 2.60% y 3.00%).

a) Con respecto al valor razonable de los instrumentos financieros derivados, a continuación, se muestra el detalle del mismo al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, ya incorpora el riesgo de crédito correspondiente:

### Swap de Tasa de Interés (/RS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable IFD	Valor Razonable IFD	Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,212)	(42,779)	3,567	-8.34%
2	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,082)	(38,399)	3,316	-8.64%
3	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,070)	(38,404)	3,334	-8.68%
4	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,250)	(42,800)	3,550	-8.29%
5	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,212)	(42,779)	3,567	-8.34%
6	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,101)	(38,431)	3,330	-8.66%
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(36,433)	3,285	-9.02%
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(32,899)	3,058	-9.30%
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(32,899)	3,058	-9.30%
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(36,433)	3,285	-9.02%
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,148)	(36,433)	3,285	-9.02%
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(29,841)	(32,899)	3,058	-9.30%
Total					660,000	(411,895)	(451,587)	39,692
								-8.79%

b) Por otro lado, a continuación, se muestra el detalle del valor razonable de la deuda al cierre de septiembre 2020, junio 2020 y el correspondiente movimiento del periodo. Cabe resaltar que, dicho valor razonable, no incorpora el riesgo de crédito:

### Deuda con Swap de Tasa de Interés

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional (miles de Pesos)	Valor Razonable de la Deuda	Valor Razonable de la Deuda	Movimiento del Periodo	
					Septiembre 2020	Junio 2020	Dif (Monto)	Dif (%)
1	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,703)	(43,000)	3,297	-7.67%
2	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,522)	(38,597)	3,075	-7.97%
3	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,509)	(38,602)	3,094	-8.01%
4	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,742)	(43,022)	3,280	-7.62%
5	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(39,703)	(43,000)	3,297	-7.67%
6	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(35,541)	(38,630)	3,089	-8.00%
7	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(36,621)	3,058	-8.35%
8	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(33,069)	2,854	-8.63%
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(33,069)	2,854	-8.63%
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(36,621)	3,058	-8.35%
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(33,563)	(36,621)	3,058	-8.35%
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(30,215)	(33,069)	2,854	-8.63%
Total				660,000	(417,052)	(453,922)	36,869	-8.12%

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	30/09/2020	31/12/2019
Intereses por pagar	\$ 1,515,101	\$ 1,643,878
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	812,412	1,028,840
Proveedores	2,445,922	1,149,247
	<b>\$ 4,773,435</b>	<b>\$ 3,821,965</b>

### 12. Pagos basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, fueron por \$42.7 millones de Pesos y \$602.1 millones de Pesos, respectivamente.

Así mismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 30 de septiembre de 2020 y 2019, los costos asociados a este plan fueron por \$13 millones de Pesos y \$244.7 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2019, derivado del programa se pusieron en circulación 38,079,817 CBFIs.

13. Operaciones y saldos con partes relacionadas	30/09/2020	31/12/2019
--	------------	------------

## Ingresos:

## F1 Administración:

Comisión por administración (6)	\$ 90,768	\$ 146,216
Comisión por arrendamiento	5,545	10,930

## Gastos por:

## Fibra UNO Administración:

Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	-	508,032
Honorarios de administración 0.5% (1)	587,422	817,763

## Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.

Servicios recibidos capitalizados (4)	711,150	1,388,920
---------------------------------------	---------	-----------

## Jumbo Administración:

Servicios de administración inmobiliaria (3)	-	153,723
--	---	---------

## F2 Services:

Servicios recibidos (2)	254,641	368,706
-------------------------	---------	---------

## Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.

Servicios recibidos (5)	281,894	293,259
-------------------------	---------	---------

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.
2. Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. De acuerdo con lo establecido en el contrato de administración del Portafolio, Fibra UNO pagará a Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V., una cantidad equivalente a (i) el 3% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, (ii) el monto total de las cuotas de mantenimiento, tarifas de publicidad y servicios a cargo de los inquilinos y usuarios de las propiedades, de acuerdo con su contrato de arrendamiento respectivo, y (iii) el 0.5% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido. Este contrato venció en agosto 2019.
4. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
5. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.

6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran a valor de mercado de acuerdo al correspondiente estudio de precios de transferencia y se encuentran documentadas a través de contratos con vigencias que van desde los cinco años siendo renovables.

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/09/2020	31/12/2019
<b>Por cobrar:</b>		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 456	\$ 433
F2 Services, S.C.	78	60
Otras	<u>2,798</u>	<u>41,506</u>
	<b>\$ 3,332</b>	<b>\$ 41,999</b>
<b>Por pagar:</b>		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 171,524	\$ 111,644
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	35,272	35,272
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	46,520	40,395
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	24,939	24,568
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	45,609	9,627
Otros	<u>11,343</u>	<u>9,824</u>
	<b>\$ 354,445</b>	<b>\$ 250,568</b>

#### 14. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 30 de septiembre de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, existen 3,874,466,823 y 3,928,194,243 CBFIs en circulación, respectivamente.

## Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital	Total Distribuido
10 de agosto de 2020	551,860	551,861	1,103,721
11 de mayo de 2020	\$ -	\$ 1,140,887	\$ 1,140,887
11 de febrero de 2020	<u>1,210,881</u>	<u>1,106,753</u>	<u>2,317,634</u>
<b>Total al 30 de septiembre de 2020</b>	<b>\$ 1,762,741</b>	<b>\$ 2,799,501</b>	<b>\$ 4,562,242</b>
8 de noviembre de 2019	\$ 1,148,997	\$ 1,148,997	\$ 2,297,994
9 de agosto de 2019	1,375,497	916,997	2,292,494
9 de mayo de 2019	1,581,140	677,274	2,258,414
8 de febrero de 2019	<u>1,367,081</u>	<u>871,680</u>	<u>2,238,761</u>
<b>Total al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 5,472,715</b>	<b>\$ 3,614,948</b>	<b>\$ 9,087,663</b>

Al 30 de septiembre de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$2,799.5 millones de Pesos, de los cuales \$1,106.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2019. Al 31 de diciembre de 2019, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,614.9 millones de Pesos, de los cuales, \$871.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2018.

## 15. Compromisos

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

## 16. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 23 de octubre de 2020.

\*\*\*\*\*