

## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

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



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

**Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo 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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre 2019**  
**(En miles de pesos)**

Activos	Notas	31/03/2020	31/12/2019
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,068,954	\$ 3,042,914
Rentas por cobrar a clientes	4.	1,958,195	1,488,232
Otras cuentas por cobrar	5.	1,399,158	1,341,626
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	13.	31,220	41,999
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,670,996	4,127,887
Pagos anticipados		1,853,666	1,441,820
<b>Total de activo circulante</b>		<b>12,982,189</b>	<b>11,484,478</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Propiedades de inversión	6.	261,860,092	259,485,461
Inversiones en asociadas	7.	7,591,604	7,657,301
Otras cuentas por cobrar		1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		695,263	792,432
Instrumentos financieros derivados	10.	2,826,651	30,232
Otros activos	8.	1,374,729	1,401,774
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>275,610,803</b>	<b>270,629,664</b>
<b>Total de activo</b>		<b>288,592,992</b>	<b>282,114,142</b>
 <b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>			
<b>Notas</b>			
<b>31/03/2020</b>			
<b>31/12/2019</b>			
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	9.	5,567,610	2,064,512
Pasivos acumulados y acreedores diversos	11.	3,678,775	3,821,965
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		926,236	926,235
Rentas cobradas por anticipado		519,364	387,735
Cuentas por pagar a partes relacionadas	13.	275,962	250,568
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>10,967,947</b>	<b>7,451,015</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	9.	125,774,736	104,994,126
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,318,997	1,162,532
Rentas cobradas por anticipado		617,756	611,953
Instrumentos financieros derivados	10.	246,101	696,921
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>128,250,317</b>	<b>107,758,259</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>139,218,264</b>	<b>115,209,274</b>
 <b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	14.	108,890,264	109,935,017
Utilidades retenidas		34,256,402	50,675,000
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(801,464)	(611,417)
Reserva para la recompra de CBFI's		2,894,230	2,894,230
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>145,239,432</b>	<b>162,892,830</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>4,135,296</b>	<b>4,012,038</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>149,374,728</b>	<b>166,904,868</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>	\$	<b>288,592,992</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 tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	Notas	31/03/2020	31/03/2019
Ingresos de propiedades de inversión	\$	4,547,480	\$ 4,051,022
Ingresos por mantenimiento		483,328	453,619
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		90,424	78,481
Comisiones		48,005	20,069
		<b>5,169,237</b>	<b>4,603,191</b>
Honorarios de administración		(214,592)	(222,923)
Gastos de administración		(387,286)	(289,912)
Gastos de operación		(419,813)	(452,815)
Predial		(133,619)	(121,948)
Seguros		(68,434)	(70,861)
		<b>(1,223,744)</b>	<b>(1,158,459)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>		<b>3,945,493</b>	<b>3,444,732</b>
Gastos por intereses		(1,644,458)	(1,336,257)
Ingresos por intereses		31,118	158,727
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>		<b>2,332,153</b>	<b>2,267,202</b>
Utilidad en venta de propiedades de inversión		-	40,000
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta		(15,389,398)	491,838
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados		(1,829,141)	83,077
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas		(10,824)	1,700,231
Amortización plataforma administrativa		(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros		(83,017)	(41,591)
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		-	(129,273)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión		-	(14,200)
Otros gastos		8,352	
Bono ejecutivo		(62,000)	(107,900)
<b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>		<b>(15,059,421)</b>	<b>4,263,838</b>
Otros resultados integrales:			
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados- (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros		190,047	138,280
<b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>		<b>\$ (15,249,468)</b>	<b>\$ 4,125,558</b>
Utilidad (perdida) neta consolidada:			
Participación controladora		(15,207,717)	4,216,383
Participación no controladora		148,296	47,455
		<b>\$ (15,059,421)</b>	<b>\$ 4,263,838</b>
Utilidad (perdida) integral consolidada			
Participación controladora		(15,397,764)	4,078,103
Participación no controladora		148,296	47,455
		<b>\$ (15,249,468)</b>	<b>\$ 4,125,558</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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019

(en miles de pesos)

	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.	602,099	-	-	-	602,099	-	602,099
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(3,614,948)	(5,472,715)	-	-	(9,087,663)	-	(9,087,663)
Efecto de reconocimiento en participación no controladora		-	-	-	-	-	(252,376)	(252,376)
Utilidad neta e integral consolidada		-	18,000,055	(612,825)	-	17,387,230	150,263	17,537,493
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2019</b>		<u>\$ 109,935,017</u>	<u>\$ 50,675,000</u>	<u>\$ (611,417)</u>	<u>\$ 2,894,230</u>	<u>\$ 162,892,830</u>	<u>\$ 4,012,038</u>	<u>\$ 166,904,868</u>
Contribuciones de los fideicomitentes	14.	62,000	-	-	-	62,000	(25,038)	36,962
Distribuciones a los fideicomisarios	14.	(1,106,753)	(1,210,881)	-	-	(2,317,634)	-	(2,317,634)
Utilidad neta e integral consolidada		-	(15,207,717)	(190,047)	-	(15,397,764)	148,296	(15,249,468)
<b>Saldos al 31 de marzo de 2020</b>		<u>\$ 108,890,264</u>	<u>\$ 34,256,402</u>	<u>\$ (801,464)</u>	<u>\$ 2,894,230</u>	<u>\$ 145,239,432</u>	<u>\$ 4,135,296</u>	<u>\$ 149,374,728</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 31 de marzo de 2020 y 2019

(En miles de pesos)

	31/03/2020	31/03/2019
Actividades de operación:		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	\$ (15,059,421)	\$ 4,263,838
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión	(54,873)	(1,700,231)
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas	65,697	-
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	15,665,087	5,784
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(40,000)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	108,563	67,137
Bono ejecutivo	62,000	107,900
Intereses a favor	(31,118)	(158,727)
Intereses a cargo	1,644,458	1,336,257
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	1,829,141	(83,077)
Total	<u>4,229,534</u>	<u>3,798,881</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(469,963)	(360,299)
Otras cuentas por cobrar	(57,532)	(14,757)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	10,779	(43,170)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	456,891	(84,230)
Pagos anticipados y otros activos	(396,195)	(279,483)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(205,189)	(24,265)
Rentas cobradas por anticipado	137,432	105,003
Depósitos de los arrendatarios	156,465	6,129
Cuentas por pagar partes relacionadas	25,394	25,036
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>3,887,616</u>	<u>3,128,845</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(633,367)	(1,990,150)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	(1,233,329)	-
Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas	-	(1,426,875)
Intereses cobrados	31,118	245,543
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(1,835,578)</u>	<u>(3,171,482)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(1,838,101)	(64,112)
Préstamos obtenidos	5,300,000	3,000,000
Contribuciones al patrimonio	36,962	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,317,634)	(2,238,761)
Intereses pagados	(2,207,225)	(1,721,998)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(1,025,998)</u>	<u>(1,024,871)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	1,026,040	(1,067,508)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>3,042,914</u>	<u>4,408,926</u>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 4,068,954</b>	<b>\$ 3,341,418</b>

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

## Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2019  
(En miles de Pesos)**

### 1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

#### Información general y actividades

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

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

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

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

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

- 
- iii. Un contrato de servicios con F2 Services, S.C. ("F2 Services") (parte relacionada) – para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento;
  - iv. 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**

Durante el primer trimestre no se tuvieron nuevas adquisiciones.

### **Eventos importantes del primer trimestre**

- i. Durante el primer trimestre de 2020, la propagación del Coronavirus ("Covid-19") tiene impactos y aumenta el número de países con mayor gravedad. En marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el Covid-19 una pandemia mundial.

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:

1. 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.
2. 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.
3. 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.

4. 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 convoca a la población en general a implementar el distanciamiento social, cierre de escuelas en su totalidad y clausura de eventos masivos, entre otras medidas.
5. El 21 de abril de 2020, México entró en Fase III, la cual consiste en una exponenciación de la velocidad de transmisión del virus. En esta fase se fortalecen las medidas de prevención volviéndose incluso obligatorias en algunos estados de la República Mexicana.
6. A la fecha de estos estados financieros, el Gobierno Federal ha convocado a seguir medidas como el cierre de todas las dependencias gubernamentales, incluso la desaparición de algunas subsecretarías, así como todas las oficinas y comercios excepto aquéllos que realicen actividades esenciales, como son supermercados, venta de alimentos, farmacias, bancos y energéticos. El distanciamiento social toma un carácter de mayor obligatoriedad.

Cabe mencionar que actualmente no existe vacuna ni tratamiento específico contra este virus.

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) 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 50% 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.

Con fecha 1 de abril de 2020, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público actualizó su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2020, luego de la propagación del Coronavirus. El nuevo estimado que la dependencia tiene, en el mejor escenario, muestra un crecimiento de 0.1 por ciento mientras que, en el peor, una contracción 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. El anterior pronóstico era de un crecimiento de entre 1.5 y 2.5 por ciento. Por su parte, el Banco de México dio a conocer el pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2020 publicado el 1 de abril de 2020, el cual muestra una contracción de 3.99 por ciento.

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. 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

- ii. El 11 de febrero de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al cuarto trimestre del 2019, por un monto de \$2,317.6 millones de Pesos o \$0.5899 por CBFI, del cual \$0.3083 corresponden a distribución de resultado fiscal y 0.2817 corresponden a reembolso de capital.

## 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 cumplan al menos dos de las siguientes cuatro condiciones i) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad, ii) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, iii) que se cumplan 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto 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	
		31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019	31/03/2020	31/12/2019
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 103,553	\$ 39,677	\$ 813,443	\$ 719,918
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	44,743	110,586	3,321,853	3,292,120
<b>Total</b>				<b>\$ 148,296</b>	<b>\$ 150,263</b>	<b>\$ 4,135,296</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**

	31/03/2020	31/12/2019
Activos	\$ 198,902	\$ 97,562
Propiedades de inversión	3,505,029	3,185,369
Pasivos	93,444	87,557
Patrimonio total	3,610,487	3,195,374
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,797,044	2,475,456
Participación no controlada	813,443	719,918
Utilidad del año	459,623	176,106
Utilidad del año atribuible a FUNO	356,070	136,429
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 103,553	\$ 39,677

**Fideicomiso 2584**

	31/03/2020	31/12/2019
Activos	\$ 1,487,737	\$ 1,740,693
Propiedades de inversión	9,950,855	9,504,345
Pasivos	2,696,873	2,581,564
Patrimonio total	8,741,719	8,663,474
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	5,419,866	5,371,354
Participación no controlada	3,321,853	3,292,120
Utilidad del año	117,744	291,017
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	73,001	180,431
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 44,743	\$ 110,586

## f) Adopción de las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera

IFRS con entrada en vigor al 1 de enero de 2020:

Modificación a la NIIF 3	Combinaciones de Negocios
Modificación a la NIC 1	Presentación de Estados Financieros
Modificación a la NIC 8	Políticas Contables, cambios en las estimaciones contables y errores

3. Efectivo y efectivo restringido	31/03/2020	31/12/2019
Efectivo y bancos	\$ 2,208,265	\$ 1,756,741
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	223,598	161,543
Inversiones a la vista	1,637,091	1,124,630
	<hr/>	<hr/>
	\$ 4,068,954	\$ 3,042,914
	<hr/>	<hr/>

  

4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2020	31/12/2019
Rentas por cobrar a clientes	\$ 2,220,494	\$ 1,688,749
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(262,299)	(200,517)
	<hr/>	<hr/>
	\$ 1,958,195	\$ 1,488,232
	<hr/>	<hr/>

  

5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2020	31/12/2019
Costos de obra por recuperar	\$ 686,362	\$ 686,362
Comisiones por cobrar	479,201	438,921
Praegressus, S.A. de C.V.	150,575	150,575
Otras cuentas por cobrar	83,020	65,768
	<hr/>	<hr/>
	\$ 1,399,158	\$ 1,341,626
	<hr/>	<hr/>

6. Propiedades de inversión		31/03/2020	31/12/2019
Valor razonable:			
Inversión terminada		\$ 232,818,783	\$ 231,941,915
Inversión en proceso de construcción		24,269,020	22,772,250
Reservas territoriales		1,738,496	1,738,496
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo		3,033,793	3,032,800
		<b>\$ 261,860,092</b>	<b>\$ 259,485,461</b>
Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2020
Saldos al inicio del período			\$ 259,485,461
Adquisiciones:			
Portafolio Titan	Terreno	108	- 5,515,039
Portafolio Titan	Nave Industrial	74	- 10,986,781
Lago III		1	- 559,269
Tepeji		1	- 658,894
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	- 801,000
Venta Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	- (200,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			2,319,758 10,247,846
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			54,873 7,401,097
<b>Saldos al final del período</b>		<b>\$ 261,860,092</b>	<b>\$ 259,485,461</b>

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2020, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$453.1 millones de Pesos.

7. Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2020	31/12/2019
Torre Mayor	70%	\$ 3,983,638	\$ 3,944,304
Torre Diana	50%	1,855,743	1,935,544
Antea Querétaro	40%	1,752,223	1,777,453
		<b>\$ 7,591,604</b>	<b>\$ 7,657,301</b>

Al 31 de marzo de 2020 y 2019, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$(65.7) millones de Pesos y \$(257.5) 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	31/03/2020	31/12/2019
Plataforma administrativa	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(698,945)	(671,900)
	<b>\$ 1,374,729</b>	<b>\$ 1,401,774</b>

La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos.

## 9. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2020					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	Banamex	MXN	TIIIE + 1.15%	mar-20	may-20	\$ 1,000,000	
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE + 1.25%	feb-20	may-20	500,000	
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE + 1.25%	feb-20	may-20	1,800,000	
Quirografario	BBVA	MXN	TIIIE + 1.25%	feb-20	jun-20	2,000,000	
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23		500,000
Hipotecario	HSBC-Tepeji	MXN	TIIIE + 2.20%	dic-19	sep-23	122,200	
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	600,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	400,000
Quirografario	HSBC Vermont	MXN	TIIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,197,900	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE + 1.80%	jun-19	jun-20	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,520,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	250,687	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,975,831	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	520,446	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,766,699	-
Saldos insoluto al 31 de marzo de 2020						\$ 48,994,663	3,300,000
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2020							24.2853
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	80,141,490
Saldos insoluto al 31 de marzo de 2020 equivalentes en Pesos						\$	129,136,153
Prestamos a corto plazo							(5,567,610)
Total prestamos a largo plazo							123,568,543
Costo de la transacción							(657,053)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							2,863,246
						\$	125,774,736

\*Al 31 de marzo de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.499174 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019						Saldo miles USD
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD	
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	\$ -	600,000	
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	400,000	
Quirografario	HSBC Vermont	MXN	TIIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,198,425	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIIE + 1.80%	jun-19	jun-20	100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	sep-18	abr-23	5,400,400	-	
Hipotecario	Santander	MXN	TIIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-	
Hipotecario	HSBC Samara	MXN	TIIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,554,286	-	
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	251,318	-	
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	2,929,971	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000	
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	521,806	-	
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000	
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,724,062	-	
Quirografario	Santander	MXN	TIIIE + 1.25%	nov-19	feb-20	1,800,000	-	
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23		500,000	
Hipotecario	HSBC-Tepeji	MXN	TIIIE + 2.20%	dic-19	sep-23	123,500		
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.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo 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 Neto de Operación (INO) 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 los riesgos de mercado ya sea de movimientos en las tasas de interés y/o tipo de cambio, que puedan afectar los costos y valores de su deuda.

A continuación, se puede ver una descripción de las distintas porciones de la deuda de Fibra UNO que cuentan con algún tipo de instrumento derivado para limitar sus riesgos 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 de varios derivados cada una:

- Una estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
  - Cubrir parcialmente el pago del principal de dicho bono de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra total de 350 millones de Dólares Norteamericanos el día 30 de enero de 2026 a un tipo de cambio ponderado de 19.3540 Pesos por Dólar Norteamericano.
  - Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa ponderada de TIIE+3.26%.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD 2019 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación de VR de la deuda por IFD 2020 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD 2019 (Balance)	Movimiento del año
1	Valor Razonable	431,010	25,781	405,229	432,183	25,798	406,385
2	Valor Razonable	533,753	47,342	486,411	535,206	47,373	487,833
3	Valor Razonable	355,749	31,409	324,340	356,717	31,430	325,287
4	Valor Razonable	534,924	(71,870)	606,794	536,151	(72,908)	609,058
5	Valor Razonable	415,384	10,471	404,914	416,388	10,475	405,913
6	Valor Razonable	178,247	(24,018)	202,265	178,678	(24,364)	203,042
7	Valor Razonable	406,940	1,423	405,517	407,924	1,424	406,500
		<b>2,856,007</b>	<b>20,538</b>	<b>2,835,470</b>	<b>2,863,246</b>	<b>19,227</b>	<b>2,844,019</b>

- Una estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo cubrir parcialmente el pago del principal de dicho bono 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 19.03 Pesos por Dólar Norteamericano, como contraprestación Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte semestralmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocial en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 2.69%.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD 2019 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE 2019 (Patrimonio)	Movimiento del Año
8	Flujo de Efectivo	342,968	14,911	328,058	343,902	14,920	328,981
9	Flujo de Efectivo	322,957	(5,216)	328,173	323,737	(5,292)	329,029
		<b>665,925</b>	<b>9,694</b>	<b>656,231</b>	<b>667,639</b>	<b>9,629</b>	<b>658,011</b>

Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,691 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 en flujos a una tasa fija de 7.73%.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD 2019 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE 2019 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(87,952)	(59,898)	(28,054)	(88,973)	(60,763)	(28,210)
2	Flujo de Efectivo	(38,541)	(26,247)	(12,293)	(38,988)	(26,626)	(12,362)
		<b>(126,493)</b>	<b>(86,145)</b>	<b>(40,347)</b>	<b>(127,962)</b>	<b>(87,390)</b>	<b>(40,572)</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 un instrumento derivado que tiene como objetivo transformar parcialmente los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija promedio de 8.26% más solo la parte de los flujos correspondientes a un monto nocional de \$8,100 millones de Pesos.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD 2019 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE 2019 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(141,096)	(110,244)	(30,852)	(142,734)	(111,836)	(30,898)
2	Flujo de Efectivo	(195,724)	(126,875)	(68,849)	(197,997)	(128,708)	(69,289)
		<b>(336,820)</b>	<b>(237,119)</b>	<b>(99,701)</b>	<b>(340,731)</b>	<b>(240,544)</b>	<b>(100,187)</b>

Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Vermont por un monto de 4,200 millones de Pesos a tasas variables TIIE + 2.15% y fecha de vencimiento en 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 7.695%.

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD 2019 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE 2019 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(125,883)	(92,873)	(33,010)	(127,344)	(94,215)	(33,130)
2	Flujo de Efectivo	(106,086)	(75,216)	(30,870)	(107,318)	(76,303)	(31,015)
		<b>(231,969)</b>	<b>(168,090)</b>	<b>(63,879)</b>	<b>(234,662)</b>	<b>(170,517)</b>	<b>(64,145)</b>

Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$660 millones de Pesos a tasas variables de TIIE+2.60% y TIIE+3% y fecha de vencimiento en noviembre 2025.

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%

No.	Cobertura	Valor Razonable IFD 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD 2019 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación IFD de FE 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE 2019 (Patrimonio)	Movimiento del Año
1	Flujo de Efectivo	(24,513)	(21,213)	(3,301)	(24,798)	(21,519)	(3,279)
2	Flujo de Efectivo	(22,452)	(18,991)	(3,460)	(22,712)	(19,266)	(3,447)
3	Flujo de Efectivo	(22,435)	(18,997)	(3,438)	(22,695)	(19,272)	(3,424)
4	Flujo de Efectivo	(24,568)	(21,248)	(3,320)	(24,853)	(21,555)	(3,298)
5	Flujo de Efectivo	(24,513)	(21,213)	(3,301)	(24,798)	(21,519)	(3,279)
6	Flujo de Efectivo	(22,460)	(18,972)	(3,489)	(22,721)	(19,246)	(3,475)
7	Flujo de Efectivo	(18,165)	(14,877)	(3,288)	(18,376)	(15,092)	(3,284)
8	Flujo de Efectivo	(16,888)	(13,434)	(3,454)	(17,084)	(13,628)	(3,456)
9	Flujo de Efectivo	(16,888)	(13,434)	(3,454)	(17,084)	(13,628)	(3,456)
10	Flujo de Efectivo	(18,165)	(14,877)	(3,288)	(18,376)	(15,092)	(3,284)
11	Flujo de Efectivo	(18,165)	(14,877)	(3,288)	(18,376)	(15,092)	(3,284)
12	Flujo de Efectivo	(16,888)	(13,434)	(3,454)	(17,084)	(13,628)	(3,456)
		<b>(246,101)</b>	<b>(205,567)</b>	<b>(40,534)</b>	<b>(248,959)</b>	<b>(208,536)</b>	<b>(40,423)</b>

Al 31 de marzo de 2020, el resumen de la posición total de los instrumentos financieros derivados y su impacto en los diferentes rubros de los estados financieros de Fibra UNO se muestran en la siguiente tabla:

Concepto	Valor Razonable IFD 2020 (Balance)	Valor Razonable IFD 2019 (Balance)	Movimiento del Año	Valuación de VR de la deuda por IFD 2020 (Balance)	Valuación de VR de la deuda por IFD 2019 (Balance)	Movimiento del año	Valuación IFD de FE 2020 (Patrimonio)	Valuación IFD de FE 2019 (Patrimonio)	Movimiento del Año
Total de posición IFD	2,580,550	(666,689)	3,247,239	2,863,246	19,227	2,844,019	(284,674)	(697,358)	412,684

Al 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, el valor razonable de los SWAP fue determinado mediante un modelo interno, probando su efectividad de manera prospectiva y retrospectiva, la cual fue altamente efectiva, entre un 80% y 125%.

11. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2020	31/12/2019
Intereses por pagar	\$ 1,393,368	\$ 1,643,878
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1,049,078	1,028,840
Proveedores	1,236,329	1,149,247
	<b>\$ 3,678,775</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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, fueron por \$62 millones de Pesos y \$602.1 millones de Pesos, respectivamente.

Así mismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2020 y 2019, los costos asociados a este plan fueron por \$62 millones de Pesos y \$107.9 millones de Pesos, respectivamente.

Al 31 de diciembre de 2019, los costos de compensación por LTI fueron por \$602.1 millones de Pesos. Durante 2019, derivado del programa se pusieron en circulación 38,079,817 CBFIs.

## 13. Operaciones y saldos con partes relacionadas

		31/03/2020		31/12/2019
<b>Ingresos:</b>				
F1 Administración:				
Comisión por administración (6)	\$	40,279	\$	146,216
Comisión por arrendamiento		1,848		10,930
<b>Gastos por:</b>				
Fibra UNO Administración:				
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)		-		508,032
Honorarios de administración 0.5% (1)		206,958		817,763
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.				
Servicios recibidos capitalizados (4)		210,101		1,388,920
Jumbo Administración:				
Servicios de administración inmobiliaria (3)		-		153,723
F2 Services:				
Servicios recibidos (2)		98,104		368,706
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.				
Servicios recibidos (5)		82,138		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 prestados de mantenimiento 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:

	31/03/2020	31/12/2019
<b>Por cobrar:</b>		
Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V.	\$ 82	\$ 30
Otras	<u>31,138</u>	<u>41,969</u>
	<b><u>\$ 31,220</u></b>	<b><u>\$ 41,999</u></b>
 <b>Por pagar:</b>		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 111,760	\$ 111,644
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	35,272	35,272
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	50,014	40,395
Parks Desarrolladora, S.A. de C.V.	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	28,426	24,568
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	10,442	9,627
Otros	<u>20,810</u>	<u>9,824</u>
	<b><u>\$ 275,962</u></b>	<b><u>\$ 250,568</u></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 31 de marzo de 2020 y al 31 de diciembre de 2019, existen 3,928,194,243 CBFIs en circulación.

### 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	Total Distribuido	Resultado Fiscal	Reembolso de Capital
11 de febrero de 2020	\$ 2,317,634	\$ 1,210,881	\$ 1,106,753
<b>Total al 31 de marzo de 2020</b>	<b>\$ 2,317,634</b>	<b>\$ 1,210,881</b>	<b>\$ 1,106,753</b>
8 de noviembre de 2019	\$ 2,297,994	\$ 1,148,997	\$ 1,148,997
9 de agosto de 2019	2,292,494	1,375,497	916,997
9 de mayo de 2019	2,258,414	1,581,140	677,274
8 de febrero de 2019	2,238,761	1,367,081	871,680
<b>Total al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>\$ 9,087,663</b>	<b>\$ 5,472,715</b>	<b>\$ 3,614,948</b>

Al 31 de marzo de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,106.8 millones de Pesos, los cuales 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. Eventos posteriores**

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.

**17. Aprobación de estados financieros**

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 24 de abril de 2020.

\*\*\*\*\*