

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020

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 2021 y 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos no auditados)

Activos	Notas	31/03/2021	31/12/2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,820,260	\$ 7,746,593
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,265,196	1,612,370
Otras cuentas por cobrar	5.	1,680,361	1,544,453
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	8,826	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		3,027,403	3,294,006
Pagos anticipados		1,323,649	1,030,474
Total de activo circulante		13,125,695	15,236,374
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	948,514	-
Propiedades de inversión	7.	283,093,911	278,253,392
Inversiones en asociadas	8.	9,666,172	9,510,584
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,527,464
Pagos anticipados		862,131	840,301
Instrumentos financieros derivados	11.	1,091,790	1,361,601
Otros activos	9.	1,298,994	1,324,540
Total de activo no circulante		298,488,976	292,817,882
Total de activo		311,614,671	308,054,256
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	307,347	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	4,594,761	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	669,636
Rentas cobradas por anticipado		375,092	336,255
Derechos de Arrendamiento		92,970	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	232,473	274,712
Total de pasivo a corto plazo		6,272,279	8,492,956
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	131,331,593	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,285,490	1,273,029
Rentas cobradas por anticipado		450,145	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	909,832	1,424,436
Total de pasivo a largo plazo		134,269,787	126,165,728
Total de pasivo		140,542,066	134,658,684
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,265,646	106,183,896
Utilidades retenidas		60,134,601	61,752,456
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(626,070)	(996,626)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		309,921	1,593,366
Total de patrimonio controladora		166,084,098	168,533,092
Participación no controladora		4,988,507	4,862,480
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		171,072,605	173,395,572
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 311,614,671	\$ 308,054,256

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020
(En miles de pesos no auditados)

	31/03/2021	31/03/2020
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 4,772,841	\$ 4,547,480
Reserva por descuentos	979	-
Ingresos por mantenimiento	454,808	483,328
Reserva por descuentos	(6,747)	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	128,021	90,424
Comisiones	19,589	48,005
	5,369,491	5,169,237
Honorarios de administración	(220,781)	(214,592)
Gastos de administración	(420,357)	(387,286)
Gastos de operación	(502,459)	(419,813)
Predial	(148,623)	(133,619)
Seguros	(77,960)	(68,434)
	(1,370,180)	(1,223,744)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	3,999,311	3,945,493
Gastos por intereses	(1,962,772)	(1,644,458)
Ingresos por intereses	79,858	31,118
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	2,116,397	2,332,153
Utilidad en venta de propiedades de inversión	47,181	-
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(2,417,257)	(15,389,398)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(43,934)	(1,829,141)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	155,588	(10,824)
Efecto de Valuación en Inversiones	(48,286)	-
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(50,846)	(83,017)
Otros gastos	9,986	8,352
Bono ejecutivo	(81,750)	(62,000)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ (338,467)	\$ (15,059,421)
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	430,363	(190,047)
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 91,896	\$ (15,249,468)
Utilidad (perdida) neta consolidada:		
Participación controladora	(416,505)	(15,207,717)
Participación no controladora	78,038	148,296
	\$ (338,467)	\$ (15,059,421)
Utilidad (perdida) integral consolidada		
Participación controladora	(45,949)	(15,397,764)
Participación no controladora	137,845	148,296
	\$ 91,896	\$ (15,249,468)

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por el periodo de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020
(En miles de pesos no auditados)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 106,183,896	\$ 61,752,456	\$ (996,626)	\$ 1,593,366	\$ 168,533,092	\$ 4,862,480	\$ 173,395,572
Contribuciones de los fideicomitentes	81,750	-	-	-	81,750	-	81,750
Distribuciones a los fideicomisarios	-	(1,201,350)	-	-	(1,201,350)	(11,818)	(1,213,168)
Reserva para recompra de CBFIs	-	-	-	(1,283,445)	(1,283,445)	-	(1,283,445)
Utilidad neta e integral consolidada	-	(416,505)	-	-	(416,505)	78,038	(338,467)
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	370,556	-	370,556	59,807	430,363
Saldos al 31 de marzo de 2021	\$ 106,265,646	\$ 60,134,601	\$ (626,070)	\$ 309,921	\$ 166,084,098	\$ 4,988,507	\$ 171,072,605
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 109,935,017	\$ 50,675,000	\$ (611,417)	\$ 2,894,230	\$ 162,892,830	\$ 4,012,038	\$ 166,904,868
Contribuciones de los fideicomitentes	62,000	-	-	-	62,000	(25,038)	36,962
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,106,753)	(1,210,881)	-	-	(2,317,634)	-	(2,317,634)
Utilidad neta e integral consolidada	-	(15,207,717)	-	-	(15,207,717)	148,296	(15,059,421)
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	(190,047)	-	(190,047)	-	(190,047)
Saldos al 31 de marzo de 2020	\$ 108,890,264	\$ 34,256,402	\$ (801,464)	\$ 2,894,230	\$ 145,239,432	\$ 4,135,296	\$ 149,374,728

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de 3 meses que terminaron el 31 de marzo de 2021 y 2020
(En miles de pesos no auditados)

	31/03/2021	31/03/2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ (338,467)	\$ (15,059,421)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y		
Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(155,588)	10,824
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	1,973,534	15,665,087
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(47,181)	-
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	76,392	108,563
Bono ejecutivo	81,750	62,000
Intereses a favor	(79,858)	(31,118)
Intereses a cargo	1,962,772	1,644,458
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	43,934	1,829,141
Total	3,517,288	4,229,534
Cambios en el capital de trabajo:		
(Incremento) disminución en:		
Rentas por cobrar a clientes	(652,826)	(469,963)
Otras cuentas por cobrar	(135,909)	(57,532)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(348)	10,779
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	266,602	456,891
Pagos anticipados y otros activos	(365,852)	(396,195)
Incremento (disminución) en:		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	278,838	(205,189)
Rentas cobradas por anticipado	40,256	137,432
Depósitos de los arrendatarios	12,462	156,465
Cuentas por pagar partes relacionadas	(42,238)	25,394
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	2,918,273	3,887,616
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,109,914)	(633,367)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,449,915)	(1,233,329)
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(948,514)	-
Venta de propiedades de inversión	273,403	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(218,950)	(453,062)
Intereses cobrados	185,961	31,118
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(5,267,929)	(2,288,640)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(7,047,812)	(1,838,101)
Préstamos obtenidos	11,183,360	5,300,000
Instrumentos Financieros Derivados	35,533	-
Contribuciones al patrimonio	-	36,962
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,213,167)	(2,317,634)
Recompra de CBFIs	(1,283,446)	-
Intereses pagados	(2,251,145)	(1,754,163)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	(576,677)	(572,936)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,926,333)	1,026,040
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	7,746,593	3,042,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,820,260	\$ 4,068,954

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 2021 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

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

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

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

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

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

Adquisiciones

Fibra UNO realizó la compra del portafolio de propiedades denominado “Memorial” por la cantidad de \$2,192 millones de Pesos que incluye terrenos y construcciones.

Eventos importantes del primer trimestre

- i. Durante el primer trimestre de 2021, 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 por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren.

Cabe mencionar que continúa el proceso de aplicación de vacunas contra este virus en varios países incluido México, el cuál a la fecha de estos estados financieros ocupa el lugar número 14 mundial de países con más contagios y el tercer con más muertes por este virus.

Por lo anterior, como parte de la responsabilidad social de Fibra UNO, no sólo hacia nuestros colaboradores sino como jugador clave en la prevención de la dispersión del virus de COVID 19, se ha continuado tomando medidas considerables para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales tales como:

-
- i) Mantenimiento de los sistemas de ventilación, para el aseguramiento de niveles de calidad del aire.
 - ii) Limpieza y desinfección de espacios de forma regular; elevadores y espacios cerrados son desinfectados cada 40 – 60 min
 - iii) 100% del personal de limpieza y seguridad debe contar con el equipo de protección personal; que incluye protección visual.
 - iv) Capacitación sobre medidas de prevención al 100% de nuestros colaboradores
 - v) Capacitación específica sobre medidas de prevención a líderes de área y equipos.
 - vi) Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolving, equivalente a \$6,737,000 más USD \$205 millones, para mantenerla disponible en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente. Los recursos de dicha disposición fueron recibidos el día 7 de abril de 2020 y pagados en su totalidad el 17 de diciembre de 2020. Dicha línea está vinculada a la sostenibilidad y al haber alcanzado los objetivos establecidos, hemos logrado una reducción en la tasa de interés.
 - vii) Apoyo a Médicos en la CDMX y Yucatán para estancia y comida durante 30 días
 - viii) Donación de una ambulancia para la beneficencia pública.
 - ix) Donación de 230 concentradores de oxígeno durante las etapas más críticas a pacientes que lo requerían en CDMX y Monterrey.
 - x) Mantener al 50% de su personal en trabajo desde casa para evitar contagios.
 - xi) Pruebas CPR aleatorias para el personal que asiste a los centros de trabajo, en aquellas propiedades con actividades esenciales.
 - xii) Reforzar las medidas de limpieza y sanitización de sus propiedades de inversión.
 - xiii) Apoyar la sana distancia dejando la debida separación entre mesas en todas las áreas de consumo de alimentos, así como otras que así lo ameritan.
 - xiv) Limitación en el número de personas en elevadores
 - xv) Dotar de sanitizantes a todas las propiedades
 - xvi) Implementar sistemas de medición de temperatura sin contacto, en todas sus propiedades
 - xvii) Establecimiento de espacios de “pick-up o drive thru” para el continuo funcionamiento de las operaciones de nuestros inquilinos.
 - xviii) Cancelación de eventos y activaciones a fin de evitar aglomeraciones.
 - xix) No prescindir de ninguno de sus colaboradores.
 - xx) Sentarse con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.

En el mes de marzo 2021, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público actualizó su pronóstico de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de 5.3% para el año 2021, luego de una caída drástica durante 2020 del 8.5%. Por su parte el Banco de México dio su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2021 y prevé un avance de entre 2.8% y 6.7% en el peor y mejor de los escenarios, respectivamente. La expectativa más reciente del Fondo Monetario Internacional para

el PIB de México en 2021 es del 5% considerando un impacto positivo de los estímulos fiscales mundiales y particularmente de Estados Unidos en la actividad externa.

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
- Modificaciones de acuerdos contractuales
- Consideraciones fiscales
- Pérdida de clientes
- Pérdida de ingresos

- ii. El 9 de febrero de 2021, Fibra UNO pago a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al cuarto trimestre del 2020, por un monto de \$1,201.4 millones de Pesos o \$0.3119 por CBF, de los cuales el 100% corresponde al resultado fiscal neto.
- iii. Al final del periodo, las reservas preventivas para la emisión de Notas de Crédito por apoyos Covid totalizaron un acumulado de \$789.1 millones de Pesos. También se continúa con un acumulado de \$181.3 millones de Pesos como reserva adicional preventiva a la metodología de cálculo de IFRS 9, que tienen el objetivo de absorber potenciales incrementos en la morosidad de los clientes con motivo del impacto de la pandemia en 2020.
- iv. El 25 de marzo, Fibra UNO llevó a cabo de manera exitosa la reapertura de sus bonos quirografarios con vencimiento en 2026. Esta reapertura se llevó a cabo por un monto de USD \$300 millones, que

al sumarse a los USD \$500 millones de la emisión totalizan USD \$800 millones. Los recursos serán utilizados para repagar deuda y otras acciones de des apalancamiento.

- v. Se realizó una venta subsecuente de una porción del terreno conocido como Corredor Urbano en Querétaro por un total de \$ 100 millones de pesos, esta venta representó una utilidad de \$ 20 millones de pesos en el periodo.
- vi. En marzo de 2021, Fibra UNO realizó la venta de la propiedad denominada “Corporativo San Mateo” ubicada en Naucalpan de Juárez, Estado de México, con un GLA de 5,521.10 m2 de terreno y 9,731.22 de construcción, por un total de \$172.5 millones.

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 2020, 2019 y 2018, 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 2020 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2021.

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 12 meses de no haber realizado pagos significativos por el proyecto y al menos una más de las siguientes, i) que se cumplan 12 meses de que le sea entregado el activo por parte del proveedor, ii) que se cumplan 12 meses del cobro de la primera renta de la propiedad o iii) que se alcance la estabilización de la propiedad, es decir un 80% de su ocupación.

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020	31/03/2021	31/12/2020
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 31,637	\$ 145,447	\$ 833,675	\$ 813,855
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	46,401	839,539	4,154,832	4,048,625
Total				\$ 78,038	\$ 984,986	\$ 4,988,507	\$ 4,862,480

- 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

	31/03/2021	31/12/2020
Activos	\$ 165,925	\$ 165,108
Propiedades de inversión	3,597,914	3,511,329
Pasivos	63,549	64,119
Patrimonio total	3,700,290	3,612,318
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,866,615	2,798,463
Participación no controlada	833,675	813,855
Utilidad del año	140,423	645,568
Utilidad del año atribuible a FUNO	108,786	500,122
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	\$ 31,637	\$ 145,447

Fideicomiso 2584

	31/03/2021	31/12/2020
Activos	\$ 1,223,130	\$ 1,175,378
Propiedades de inversión	12,652,165	12,448,560
Pasivos	2,941,526	2,969,663
Patrimonio total	10,933,769	10,654,275
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	6,778,937	6,605,650
Participación no controlada	4,154,832	4,048,625
Utilidad del año	122,107	2,209,313
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	75,706	1,369,774
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 46,401	\$ 839,539

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

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

Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a la NIIF 3	Referencia al marco conceptual
Modificaciones a la NIC 16	Propiedades, planta y equipo: ingresos procedentes de los productos antes del uso previsto

Modificaciones a la NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato
Modificaciones a la NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez
Modificación a la NIIF 9	Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros.

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	31/03/2021	31/12/2020
Efectivo y bancos	\$ 3,354,373	\$ 6,996,548
Inversiones a la vista	1,238,148	530,857
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	227,739	219,188
	\$ 4,820,260	\$ 7,746,593
4. Rentas por cobrar a clientes	31/03/2021	31/12/2020
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,599,276	\$ 3,046,635
Estimación para apoyo Covid	(789,122)	(943,910)
Estimación para cuentas de cobro dudoso	(544,958)	(490,355)
	\$ 2,265,196	\$ 1,612,370
5. Otras cuentas por cobrar	31/03/2021	31/12/2020
Costos de obra por recuperar	\$ 962,359	\$ 838,034
Comisiones por cobrar	548,356	531,329
Deudores por venta de propiedades	110,575	110,575
Otras cuentas por cobrar	59,071	64,515
	\$ 1,680,361	\$ 1,544,453

6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP

El fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 1Q21 totalizaban \$5,962 millones de pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento durante el 1Q21 la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por gobierno federal de México llamados Udibonos, se planea mantener la posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La posición en Udibonos al cierre del 1Q21 resultó como se muestra a continuación, la compañía no contaba con una posición comparable de este tipo de instrumentos en los periodos comparativos previos:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	Valor al 31 de marzo 2021
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 79,524
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	407,385
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	301,292
Udibono	311127	27-nov-31	240,740	160,313
Total			1,303,057	\$ 948,514

7. Propiedades de inversión	31/03/2021	31/12/2020
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 263,714,837	\$ 259,124,074
Inversión en proceso de construcción	14,680,920	14,361,100
Reservas territoriales	1,503,316	1,577,818
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,194,838	3,190,400
	\$ 283,093,911	\$ 278,253,392

Concepto	Tipo	Propiedades	31/03/2021	31/12/2020
Saldos al inicio del período			\$ 278,253,392	\$ 259,485,461
Adquisiciones:				
Memorial	Comercial	16	2,192,000	-
Grupo ICEL	Comercial	1	-	500,000
Hércules	Industrial	5	-	4,515,655
Uptown Juriquilla	Comercial	1	-	1,354,573
Disposiciones:				
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	(145,500)	-
Venta Corredor Urbano Querétaro	Terreno		(80,722)	-
Portafolio Titan	Terreno	4	-	(262,808)
Portafolio Titan	Nave Industrial	2	-	(342,180)
California Parque Santa Maria	Nave Industrial	1	-	(1,148,534)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión			2,874,741	5,904,625
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			-	8,246,600
Saldos al final del periodo			\$ 283,093,911	\$ 278,253,392

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de marzo de 2021, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$219 millones de Pesos.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/03/2021	31/12/2020
Torre Mayor	70%	\$ 5,186,313	\$ 5,073,428
Torre Diana	50%	2,522,123	2,465,047
Antea Querétaro	40%	1,957,736	1,972,109
		\$ 9,666,172	\$ 9,510,584

Al 31 de marzo de 2021 y 2020, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$155.6 millones de Pesos y \$(65.7) 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 y de inversiones en asociadas.

9. Otros activos	31/03/2021	31/12/2020
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(774,680)	(749,134)
	\$ 1,298,994	\$ 1,324,540

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de marzo de 2021					
		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	-	800,000
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	5,250,381	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,382,857	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	248,093	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	514,853	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	133,070	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	499,013	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,179,400	-
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	3,090,111	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,872,948	-
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2021						\$ 44,111,226	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 31 de marzo de 2021							20.6025
Saldo de dólares en Pesos equivalentes						\$	87,354,600
Saldos insolutos al 31 de marzo de 2021 en Pesos equivalentes						\$	131,465,826
Préstamos a corto plazo							(307,347)
Total préstamos a largo plazo							131,158,479
Costo de la transacción							(741,769)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							914,883
						\$	131,331,593

* Al 31 de marzo de 2021 el valor de mercado de la UDI fue de 6.748761 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 11.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre 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
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	Santander	MXN	TIIE + 1.75%	dic-20	mar-21	\$ 500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
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	5,350,381	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,417,143	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	248,829	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	516,435	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	134,456	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	504,210	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,184,025	-
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	3,024,560	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,812,003	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020						\$ 46,632,542	\$ 3,940,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020							19.9352
Saldo de dólares en Pesos equivalentes							\$ 78,544,688
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020 en Pesos equivalentes							\$ 125,177,230
Préstamos a corto plazo							(2,803,048)
Total préstamos a largo plazo							122,374,182
Costo de la transacción							(719,617)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							1,072,245
							\$ 122,726,810

*Al 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.605597 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 11.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, 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.

11. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2021	VR Derivado Marzo 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	FUNO 17-2 (1)	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(41,366)	(41,351)	(94,465)	(93,339)
2	FUNO 17-2 (1)	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(190,255)	(189,765)	(274,892)	(271,614)
3	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(92,146)	(91,785)	(137,307)	(135,669)
4	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(40,379)	(40,220)	(60,168)	(59,450)
5	Hércules (PIQ) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	1,421,290	6,142	6,050	(7,160)	(7,075)
6	Hércules (La Presa) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	1,421,290	1,654	1,630	(1,929)	(1,906)
7	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(137,593)	(136,775)	(218,744)	(216,136)
8	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(123,611)	(122,906)	(203,508)	(201,081)
9	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(28,121)	(27,933)	(42,156)	(41,653)
10	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(25,225)	(25,070)	(37,249)	(36,804)
11	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(25,225)	(25,074)	(37,253)	(36,809)
12	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(28,121)	(27,937)	(42,146)	(41,644)
13	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(28,121)	(27,937)	(42,156)	(41,653)
14	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(25,225)	(25,074)	(37,312)	(36,867)
15	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(22,468)	(22,333)	(36,211)	(35,779)
16	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(20,447)	(20,335)	(32,183)	(31,799)
17	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(20,447)	(20,335)	(32,183)	(31,799)
18	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(22,468)	(22,333)	(36,211)	(35,779)
19	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(22,468)	(22,333)	(36,211)	(35,779)
20	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(20,447)	(20,335)	(32,183)	(31,799)
Total				18,745,175	(906,337)	(902,152)	(1,441,624)	(1,424,436)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) 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:

- Estructura de dos instrumentos financieros derivados con diferentes vencimientos, 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).
- (2) Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).
- (3) Crédito hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$653 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
 - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).
- (4) Crédito Hipotecario asociado al 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:
 - 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).
- (5) 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:
 - 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%).

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Dólares)	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2021	VR Derivado Marzo 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	Bono Int. 500 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	153,183	142,657	175,543	175,427
2	Bono Int. 500 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	200,475	187,102	226,931	226,781
3	Bono Int. 500 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	133,942	124,952	151,379	151,279
4	Bono Int. 500 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	120,750	109,239	154,934	154,795
5	Bono Int. 500 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	135,372	125,944	159,122	159,027
6	Bono Int. 500 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	40,262	36,411	51,630	51,599
7	Bono Int. 500 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	130,899	121,030	152,706	152,615
8	Bono Int. 500 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	137,330	127,483	154,687	154,584
9	Bono Int. 500 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	118,535	109,291	135,577	135,495
Total				450,000	8,673,913	1,170,747	1,084,111	1,362,508	1,361,601

- (1) Bono Internacional por \$800 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:
 - a. Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3424 Pesos por Dólar Norteamericano.
 - ii. Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa promedio de TIIE + 3.2686% (TIIE al 31 de marzo de 2021: 4.2875%).
 - b. Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - i. 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 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 31 de marzo de 2021: 4.2875%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de marzo de 2021 asciende a un pasivo de \$909,832 y a un activo de \$1,091,790.

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2021	VR Derivado Marzo 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	(41,366)	(41,351)	(94,465)	(93,339)
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(190,255)	(189,765)	(274,892)	(271,614)
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(92,146)	(91,785)	(137,307)	(135,669)
4	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(40,379)	(40,220)	(60,168)	(59,450)
5	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	1,421,290	6,142	6,050	(7,160)	(7,075)
6	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	1,421,290	1,654	1,630	(1,929)	(1,906)
7	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(137,593)	(136,775)	(218,744)	(216,136)
8	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(123,611)	(122,906)	(203,508)	(201,081)
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(28,121)	(27,933)	(42,156)	(41,653)
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(25,225)	(25,070)	(37,249)	(36,804)
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(25,225)	(25,074)	(37,253)	(36,809)
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(28,121)	(27,937)	(42,146)	(41,644)
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(28,121)	(27,937)	(42,156)	(41,653)
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(25,225)	(25,074)	(37,312)	(36,867)
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(22,468)	(22,333)	(36,211)	(35,779)
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(20,447)	(20,335)	(32,183)	(31,799)
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(20,447)	(20,335)	(32,183)	(31,799)
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(22,468)	(22,333)	(36,211)	(35,779)
19	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(22,468)	(22,333)	(36,211)	(35,779)
20	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(20,447)	(20,335)	(32,183)	(31,799)
Total				18,745,175	(906,337)	(902,152)	(1,441,624)	(1,424,436)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Marzo 2021	VR Derivado Marzo 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	153,183	142,657	175,543	175,427
2	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	200,475	187,102	226,931	226,781
3	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	133,942	124,952	151,379	151,279
4	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	120,750	109,239	154,934	154,795
5	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	135,372	125,944	159,122	159,027
6	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	40,262	36,411	51,630	51,599
7	Bono Int. 500 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	130,899	121,030	152,706	152,615
8	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	137,330	127,483	154,687	154,584
9	Bono Int. 500 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	118,535	109,291	135,577	135,495
Total				450,000	8,673,913	1,170,747	1,084,111	1,362,508	1,361,601

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

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/03/2021	31/12/2020
Intereses por pagar	\$ 1,361,183	\$ 2,019,351
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	833,935	571,449
Proveedores	2,399,643	1,725,535
	\$ 4,594,761	\$ 4,316,335

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, fueron por \$82 millones de Pesos y \$73 millones de Pesos, respectivamente.

Así mismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2021 y 2020, los costos asociados a este plan fueron por \$82 millones de Pesos y \$62 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2020, derivado del programa se pusieron en circulación 21,248,766 CBFIs.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/03/2021	31/12/2020
Ingresos:		
F1 Administración:		
Comisión por administración (6)	\$ 15,699	\$ 108,574
Comisión por arrendamiento	2,076	7,393
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	65,760	-
Honorarios de administración 0.5% (1)	206,517	794,629
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	212,588	1,080,417
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	98,351	346,632
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	96,783	390,625
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	15,381	55,064

1. Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del Patrimonio más el Impuesto al Valor Agregado (IVA) correspondiente, a cambio de servicios de asesoría y el 3% sobre el valor de compra de los inmuebles adquiridos de terceros.

2. Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., 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.
4. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.
5. Fibra UNO celebró un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cual pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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:

	31/03/2021	31/12/2020
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 472	\$ 453
F2 Services, S.C.	97	78
Otras	8,257	7,947
	<u>\$ 8,826</u>	<u>\$ 8,478</u>

	31/03/2021	31/12/2020
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 88,735	\$ 165,384
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	35,272	35,272
Parks Mantenimiento, S.C.	21,792	21,151
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	44,396	20,963
Operadora Jumbo S.A. de C.V.	8,558	9,662
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	10,588	11,358
Otros	23,132	10,922
	\$ 232,473	\$ 274,712

15. Patrimonio

- 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.
- Al 31 de marzo de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, existen 3,818,072,916 y 3,872,415,403 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 Bruto	ISR pagado por Cuenta de los Tenedores	Resultado Fiscal neto	Reembolso de Capital	Total Distribuido
9 de febrero de 2021	1,201,350	-	1,201,350	-	1,201,350
Total al 31 de marzo de 2021	\$ 1,201,350	\$ -	\$ 1,201,350	\$ -	\$ 1,201,350
10 de noviembre de 2020	\$ 199,898	\$ 65,848	\$ 134,050	\$ 1,024,948	\$ 1,158,998
10 de agosto de 2020	551,861	-	551,861	551,861	1,103,722
11 de mayo de 2020	-	-	-	1,140,887	1,140,887
11 de febrero de 2020	1,210,881	-	1,210,881	1,106,753	2,317,634
Total al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,962,640	\$ 65,848	\$ 1,896,792	\$ 3,824,449	\$ 5,721,241

Al 31 de marzo de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal neto \$1,201.4 millones de Pesos, los cuales corresponden al ejercicio 2020. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,824.4 millones de Pesos, de los cuales, \$1,106.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2019.

16. Compromisos

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

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 26 de abril de 2021.
