



# ASAMBLEA ANUAL DE TENEDORES

FUNO

2021

# CONTENIDO

- 
- I. ORDEN DEL DÍA DE LA ASAMBLEA ANUAL DE TENEDORES 2021.
  - II. INFORMACIÓN Y DOCUMENTOS RELACIONADOS CON EL ORDEN DEL DÍA.
  - III. ANEXOS.

# I. ORDEN DEL DÍA

- I. Presentación por parte del Comité Técnico de los informes referidos en el artículo 28 Fracción IV de la Ley del Mercado de Valores, siguientes: (i) informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores; (ii) informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles; (iii) informe del Administrador del Fideicomiso, conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe; (iv) informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio fiscal concluido al 31 de diciembre de 2020, conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
- II. Presentación, discusión y, en su caso, aprobación de los Estados Financieros consolidados auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020, y aplicación de los resultados en dicho ejercicio.
- III. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del señor Ignacio Trigueros Legarreta como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- IV. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del señor Antonio Hugo Franck Cabrera como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- V. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del señor Rubén Goldberg Javkin como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- VI. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del señor Herminio Blanco Mendoza como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- VII. Propuesta, discusión y, en su caso, aprobación para la ratificación del señor Alberto Felipe Mulás Alonso como Miembro Independiente del Comité Técnico, previa calificación, de ser el caso, de su independencia.
- VIII. Propuesta, discusión y, en su caso aprobación, de los emolumentos correspondientes a los Miembros Independientes del Comité Técnico.
- IX. Lectura del Presidente de la Asamblea, del informe del Fideicomiso de Control sobre la ratificación de los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso (no independientes).
- X. En su caso, designación de delegados especiales de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.
- XI. Redacción, lectura y aprobación del Acta de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores.

## II. INFORMACIÓN DISPONIBLE

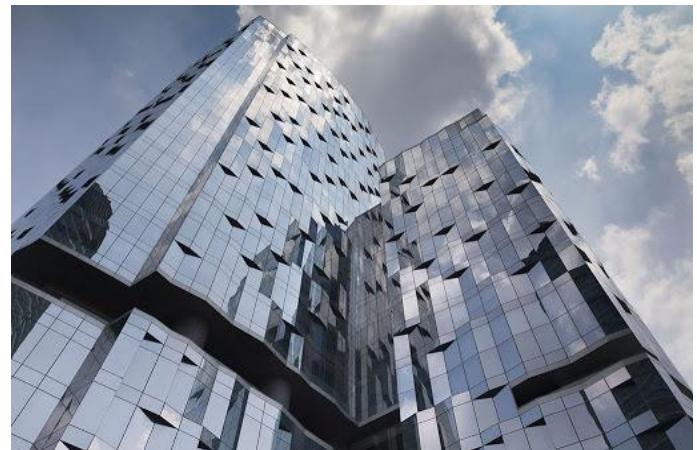
*En relación con el primer punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores, por medio de la presente se hace disponible a los Tenedores de CBFIs con Clave de Pizarra “FUNO 11” la siguiente documentación anexa al presente documento:*

- Informes del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley de Mercado de Valores;
- Informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles;
- Informe del Administrador del Fideicomiso, conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe;
- Informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio social concluido al 31 de diciembre de 2020, conforme a lo previsto en la Ley de Mercado de Valores



*En relación con el segundo punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores, por medio de la presente se hace disponible a los Tenedores de CBFIs con Clave de Pizarra “FUNO 11” la siguiente documentación anexa al presente documento:*

- Estados Financieros consolidados auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020



*En relación con el tercer al séptimo puntos del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores, por medio de la presente se hace disponible a los Tenedores de CBFIs con Clave de Pizarra “FUNO 11” la siguiente documentación:*

### ***Ignacio Trigueros Legarreta***

- Ignacio Trigueros Legarreta es Miembro Independiente de nuestro Comité Técnico. Tiene una larga e ilustre trayectoria docente y académica. Es director del Centro de Análisis e Investigación Económica del Instituto Tecnológico Autónomo de México (ITAM) y es profesor de tiempo completo en la misma institución. Ha servido como asesor en diversas dependencias gubernamentales y ha sido acreedor a varios reconocimientos. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico Autónomo de México y tiene una Maestría en Economía y un Doctorado en Economía, ambos por la Universidad de Chicago.

### ***Antonio Hugo Franck Cabrera***

- Es Miembro Independiente del Comité Técnico y Presidente del Comité de Prácticas Societarias. Con más de 45 años de experiencia en derecho corporativo, financiero y de valores, y ha asesorado a varias empresas en México y el extranjero en fusiones y adquisiciones y asociaciones estratégicas. Ha participado activamente en la constitución de varios bancos y grupos financieros en México y fue asesor legal del grupo de bancos que asesoraron al Gobierno de México en la reestructura de la deuda pública de 1982 a 1992. Actualmente es socio del despacho Jones Day en México. Es experto en temas de gobierno corporativo y participa y ha participado en los consejos de administración de empresas como Coppel, BanCoppel, Farmacias del Ahorro, HSBC Casa de Bolsa y HSBC Seguros, Infraex (fibra de infraestructura), Grupo Aeroportuario del Pacífico, Aleatica, Sears Roebuck de México y Grupo Financiero IXE. Es Presidente del Consejo de Administración de Circuito Exterior Mexiquense. Fue miembro del Comité Legislativo y de Análisis del Consejo Coordinador Empresarial y miembro de la Comisión de Honor y Justicia de la Barra Mexicana de Abogados. Actualmente es profesor de Gobierno Corporativo y Fusiones y Adquisiciones de la Universidad Panamericana. Además, ha sido un destacado académico y catedrático en la Escuela Libre de Derecho y la Universidad Iberoamericana. Licenciado en Derecho por la Universidad Iberoamericana y tiene estudios de posgrado en Derecho por la Universidad de Houston y la Universidad de Harvard.

## Rubén Goldberg Javkin

- Es miembro independiente de nuestro Comité Técnico y Presidente de nuestro Comité de Auditoría. Socio Fundador y Presidente de Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C., un despacho especializado de asesoría en banca de inversión. Actualmente es también Presidente del Consejo Asesor de Galileo Investment Management, LLC, Presidente del Consejo Asesor de Grupo Assa México, Soluciones Informáticas, S.A. de C.V., Presidente del Consejo de Administración de Disi Operaciones Empresariales SAPI de C.V. SOFOM ENR, Miembro independiente del Comité de Auditoría y del Consejo de Administración de Grupo Collado, S.A. de C.V. y Presidente del Patronato del The American British Cowdray Medical Center, IAP (Centro Médico ABC). Cuenta con amplia experiencia en finanzas y banca corporativa y de inversión. Fue responsable de banca corporativa de Bank of America México, titular para México de Wells Fargo Bank y Vice-Presidente del Consejo de Administración y CEO de Banca de Inversión de HSBC. Fue Presidente de N.M. Rothschild & Sons (México), Presidente del Consejo de Administración de N.M. Rothschild (Colombia), Miembro Independiente del Consejo de Administración de Banco Bice, S.A. (Santiago de Chile, Chile) y Miembro No Ejecutivo del Consejo de Administración de NM Rothschild & Sons Ltd. (Londres, Inglaterra), Licenciado en Contaduría Pública por la Universidad Nacional Autónoma de México y tiene una Maestría en Administración de Empresas por The Wharton School de la Universidad de Pennsylvania.

## Herminio Blanco Mendoza

- Es miembro independiente de nuestro Comité Técnico y Presidente de nuestro comité de Nominaciones y Compensaciones. Es Presidente y Director General de Soluciones Estratégicas, una consultoría corporativa especializada en temas de comercio internacional. Tiene gran experiencia en el sector público y en comercio internacional. Es Presidente del Consejo de Administración de IQOM Inteligencia Comercial, el único servicio en México y América Latina de análisis comercial día a día. Fue Secretario de Comercio y Fomento Industrial en la administración Zedillo y fue el jefe negociador del Tratado de Libre Comercio de América del Norte durante la administración Salinas. Ocupó varios puestos clave en comités y consejos de empresas como CYDSA, Grupo Financiero Banorte, Bancomext, y Foreign Trade Bank of Latin America. Tiene experiencia académica en Rice University en Houston, y en El Colegio de México. Licenciado en Economía por el Instituto Tecnológico de Estudios Superiores de Monterrey, y tiene un Doctorado en Economía por la Universidad de Chicago.

## *Alberto Felipe Mulás Alonso*

Es miembro independiente de nuestro Comité Técnico. Cuenta con 30 años de experiencia en áreas de: banca de inversión, consultoría estratégica y financiera, institucionalización y gobierno de empresas, y sector público. De 2017 a la fecha, es socio director de *CReSCE Consultores*, empresa que estableció y creció de 2003 a 2013, dedicada a consultoría especializada y gobierno corporativo. De 2014 a 2016, abrió y construyó la presencia en Mexico del banco brasileño Itaú-BBA. En 2001 el presidente Vicente Fox le nombra miembro de su gabinete, como líder responsable del proyecto de vivienda del país, primero como *Subsecretario de Desarrollo Urbano y Vivienda*, y luego como primer *Comisionado y Secretario Técnico de la Comisión Nacional de Fomento Vivienda y su Consejo Nacional*, respectivamente. En banca de inversión, lideró la presencia en Mexico de *Lehman Brothers, y Donaldson, Lufkin & Jenrette*, colaborando previamente en *JP Morgan y Bankers Trust Co.* Como Consejero Independiente participa en consejos y comités de: *OMA, lenova, Aleatica, BBVA Seguros, Grupo Proeza, Cinépolis, Farmacias del Ahorro, y Grupo Estafeta, entre otros*. Es Ingeniero Químico por la Universidad Iberoamericana y MBA por la escuela Wharton, de la Universidad de Pennsylvania.



**En relación con el octavo punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores, por medio de la presente se hace disponible a los Tenedores de CBFIs con Clave de Pizarra “FUNO 11” la siguiente documentación:**

- Sujeto a la aprobación de la asamblea, la remuneración de los Miembros Independientes del Comité Técnico se mantendría sin cambios, es decir, a cada miembro independiente se le pagarían emolumentos equivalentes a la cantidad de USD\$80 mil anuales.

**En relación con el noveno punto del Orden del Día de la Asamblea de Tenedores, por medio de la presente se hace disponible a los Tenedores de CBFIs con Clave de Pizarra “FUNO 11” la siguiente documentación:**

Miembro Propietario	Miembro Suplente
Moisés El-Mann Arazi	Charles El-Mann Fasja
André El-Mann Arazi	Charles El-Mann Jafif
Max El-Mann Arazi	Charles El-Mann Metta
Abude Attié Dayán	Isaac Attie Laniado
Isidoro Attié Laniado	Eduardo Cherem Harari
Elías Sacal Micha	Alberto Sacal El-Mann
Jaime Kababie Sacal	Rafael Kababie Sacal

Secretario No Miembro
Alejandro Chico Pizarro

Las biografías los miembros propietarios y suplentes del Comité Técnico del Fideicomiso (no independientes), se encuentran disponibles en la página de internet oficial: <https://funo.mx/>



## CONTACTO:

F U N O

Jorge Pigeon  
VP Relación con  
Inversionistas  
+52 (55) 41.70.70.70  
[investor@fibrauno.mx](mailto:investor@fibrauno.mx)

F U N O

## Anexos

FUNO

- (i) informe del Comité de Auditoría,
- (ii) Informe del Comité de Prácticas Societarias
- (iii) Informe del Comité de Nominaciones y Compensaciones de conformidad con el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores;
- (iv) Informes del Comité Técnico del Fideicomiso conforme al artículo 172 de la Ley General de Sociedades Mercantiles;
- (v) Informe del Administrador del Fideicomiso, conforme al artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, incluyendo la opinión favorable del Comité Técnico sobre dicho informe;
- (vi) Informe de las operaciones y actividades en las que intervino el Comité Técnico durante el ejercicio fiscal concluido al 31 de diciembre de 2020, conforme a lo previsto en la Ley del Mercado de Valores.
- (vii) Estados Financieros consolidados auditados del Fideicomiso correspondientes al ejercicio fiscal terminado el 31 de diciembre de 2020

Ciudad de México, México, a 16 de abril de 2021.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE AUDITORÍA DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción II y en la Cláusula 9.2.3. del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso, el informe de las actividades realizadas por este Comité de Auditoría, durante el periodo comprendido del 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020 (el “Periodo de Revisión”), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, con clave de pizarra “FUNO11” (“CBFIs”), próxima a celebrarse el 30 de abril de 2021.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No se encontraron deficiencias o desviaciones materiales a reportar sobre las cifras y/o resultados de operación del Fideicomiso, ni del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C. (“Administrador del Fideicomiso”). Lo anterior tomando en consideración el dictamen de la sociedad denominada Galaz, Yamazaki, Ruiz, Urquiza, S.C., como auditor externo del Fideicomiso (el “Auditor Externo”), que se adjunta al presente informe como **Anexo A** (el “Dictamen del Auditor Externo”), así como las opiniones, informes y comunicados emitidos por los auditores internos y expertos independientes que prestaron sus servicios en favor del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión.
- b) En sesión de fecha 21 de febrero de 2020, este Comité de Auditoría resolvió: (i) aprobar en todos sus términos el acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 23 de octubre de 2019; (ii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero al 31 de diciembre de 2019; (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos adquiridos por el Administrador del Fideicomiso respecto al cumplimiento a dicho Programa de Auditoría; (iv) aprobar el Programa de Auditoría interna correspondiente al año 2020; (v) aprobar la propuesta del Auditor Interno sobre el Programa de Auditoría correspondiente al año 2020, para que en cada uno de los reportes trimestrales: (a) no se incluya el último mes natural, y (b) incluir dicho último mes, en el informe del trimestre inmediato posterior; (vi) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación del Programa de Auditoría Interna correspondiente al año 2020; (vii) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del cuarto trimestre del 2019; (viii) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los estados

financieros correspondientes al cuarto trimestre de 2019; (ix) aprobar la propuesta del Presidente del Comité de Auditoría para que en sesiones subsecuentes sean compartidas las versiones preliminares de los estados financieros a los miembros del Comité Técnico, las cuales estarán sujetas en todo momento, a modificaciones derivadas de las discusiones o recomendaciones por parte del Comité de Auditoría; (x) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del cuarto trimestre de 2019; (xi) tener por presentado y aprobado el análisis de cumplimiento de independencia del Auditor Externo con base en las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores (“**CNBV**”) que contraten servicios de Auditoría Externa de Estados Financieros Básicos (“**CUAE**”), emitidas por la misma CNBV; (xii) tener por presentado el informe respectivo por parte del Administrador del Fideicomiso respecto a los servicios adicionales que ha contratado del Auditor Externo; y (xiii) tener por aprobados y ratificados, los actos realizados por parte del Administrador del Fideicomiso, respecto a la contratación de servicios adicionales prestados por el Auditor Externo, por el periodo comprendido del 01 de octubre de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

- c) En sesión de fecha 03 de abril de 2020, este Comité de Auditoría resolvió recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso y a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores, la aprobación de los estados financieros consolidados y auditados del Fideicomiso correspondientes al periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019.
- d) En sesión de fecha 24 de abril de 2020, este Comité de Auditoría resolvió: (i) aprobar en todos sus términos las actas de las sesiones del Comité de Auditoría de fechas 21 de febrero de 2020 y 3 de abril de 2020; (ii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero del periodo comprendido del 01 de enero al 29 de febrero de 2020; (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos adquiridos por el Administrador del Fideicomiso con respecto al cumplimiento a dicho Programa de Auditoría; (iv) tomar nota de la presentación por parte del Auditor Externo, respecto del comunicado que debe ser remitido conforme a lo dispuesto por el artículo 35 de la CUAE; (v) tomar nota de la presentación por parte del Auditor Externo, respecto del comunicado que debe ser emitido conforme a lo dispuesto por el artículo 15 de la CUAE; (vi) tomar nota de la declaración emitida por parte de los funcionarios del Fideicomiso conforme a lo señalado por el artículo 32 de la CUAE; (vii) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del primer trimestre de 2020; (viii) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los estados financieros por el primer trimestre de 2020; (ix) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados

reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del primer trimestre de 2020; (x) tener por presentado los avances al Plan de Remediación presentado a este Comité de Auditoría el 29 de abril de 2019, respecto de las observaciones del Auditor Externo conforme al Artículo 15 de la CUAE correspondientes al ejercicio 2018, presentado de igual forma a este Comité de Auditoría el 10 de abril de 2019; (xi) recomendar al Comité Técnico que apruebe de manera preliminar que el Administrador del Fideicomiso lleve a cabo la contratación de los servicios del Auditor Externo, Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., durante el ejercicio 2020 y de forma definitiva una vez que se cumplieran con las siguientes condiciones: (1) la evaluación del Auditor Externo por parte del Comité de Auditoría respecto de su desempeño en la auditoría por el ejercicio 2019; (2) que el Administrador del Fideicomiso emita la evaluación sobre el cumplimiento de requisitos que debe cumplir el Auditor Externo conforme a la CUAE ((2.1.) profesionales, (2.2) de rotación, (2.3) sistemas de control de calidad y manual correspondiente y cumplimientos mínimos de éste, (2.4) programa de evaluación de calidad y, (2.5) cumplimiento de requisitos por parte de su personal; así como del análisis de independencia y servicios prohibidos del mencionado despacho y aprobación de todos los puntos relacionados); (3) análisis de cumplimiento de independencia conforme a la CUAE; y (4) análisis sobre la cotización sobre los servicios de auditoría externa para el ejercicio 2020, así como de servicios adicionales; (xii) aprobar en todos sus términos el informe anual del Comité de Auditoría, el cual contenía aquellas referencias y observaciones a las actividades en las que tuvo injerencia este órgano de vigilancia durante el ejercicio comprendido del 1 de enero al 31 de diciembre de 2019, informe que fue elaborado conforme a los lineamientos en el artículo 43 fracción II de la Ley del Mercado de Valores.

- e) En sesión de fecha 22 de julio de 2020, este Comité de Auditoría, resolvió: (i) aprobar en todos sus términos el acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 24 de abril de 2020; (ii) tener por presentado el informe del Auditor Interno sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero del periodo comprendido del 01 de marzo al 31 de mayo de 2020; (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos adquiridos por el Administrador del Fideicomiso con respecto al cumplimiento a dicho Programa de Auditoría; (iv) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del periodo comprendido del 01 de abril al 30 de junio de 2020; (v) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los estados financieros por el periodo comprendido del 01 de abril al 30 de junio de 2020; (vi) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del periodo comprendido del 01 de abril de 2020 al 30 de junio de 2020; (vii) tener por presentado el Plan de Remediación, el cual fue presentado a este Comité de Auditoría el 24 de abril de 2020, respecto de las observaciones del Auditor Externo conforme al Artículo 15 de la CUAE

correspondientes al ejercicio 2019, presentado de igual forma a este Comité de Auditoría el 24 de abril de 2020; (viii) recomendar al Comité Técnico que apruebe que el Administrador del Fideicomiso lleve a cabo la contratación del despacho de auditoría Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., en relación con la prestación de servicios de auditoría externa de estados financieros básicos, así como la emisión del correspondiente informe de Auditoría Externa, de manera trimestral con base en el presupuesto presentado a este Comité de Auditoría; (ix) recomendar al Comité Técnico, para que éste autorice, de forma previa, la prestación de servicios adicionales por parte del Auditor Externo con base en información histórica, como son: (a) consultas respecto a temas relacionados con la administración del Fideicomiso, (b) estudios y opinión sobre precios de transferencia, (c) determinación de valor de derivados, (d) evaluación y prueba de deterioro de plataforma, y (e) “Tips Anónimos” (los “**Servicios Adicionales**”); (x) recomendar al Comité Técnico la autorización y aprobación, de forma previa, sobre la contratación por parte del Administrador del Fideicomiso de los servicios potenciales, como son: (a) la revisión limitada de la información financiera por trimestre que pueda realizar el Auditor Externo (los “**Servicios Potenciales**”), recomendando de igual forma al Comité Técnico que el Administrador del Fideicomiso debería solicitar a este Comité de Auditoría, la aprobación de la celebración del contrato respectivo por cada uno de Servicios Potenciales que el Administrador del Fideicomiso solicite al Auditor Externo, proponiendo que el Administrador del Fideicomiso deberá informar a este Comité de Auditoría, de manera trimestral la contratación de Servicios Potenciales que en su caso hubiere solicitado al Auditor Externo.

- f) En sesión de fecha 23 de octubre de 2020, este Comité de Auditoría resolvió: (i) aprobar en todos sus términos el acta de la sesión del Comité de Auditoría de fecha 22 de julio de 2020; (ii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre el Proceso de Cierre Contable Trimestral y Reporte Financiero del periodo comprendido del 01 de junio al 31 de agosto de 2020; (iii) tener por presentado y aprobado el informe del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los avances y resultados del Programa de Auditoría, así como el informe sobre los compromisos adquiridos por el Administrador del Fideicomiso con respecto al cumplimiento a dicho Programa de Auditoría; (iv) tener por presentado el informe y la opinión emitida sobre la revisión limitada del Auditor Externo correspondiente a las cifras del periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2020; (v) recomendar al Comité Técnico del Fideicomiso la aprobación de los estados financieros por el periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2020; (vi) tener por presentado y aprobado el análisis y comparación de los resultados reales del Fideicomiso a los resultados presupuestados del periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2020; (vii) tener por presentado y aprobado el análisis de cumplimiento de independencia del Auditor Externo con base en las CUAE; (viii) tener por presentado el informe respectivo por parte del Administrador del Fideicomiso respecto a los Servicios Adicionales y Servicios Potenciales que ha contratado del Auditor Externo durante el periodo comprendido del 01 de julio al 30

de septiembre de 2020; (ix) tener por aprobados y ratificados, los actos realizados por parte del Administrador del Fideicomiso, respecto a la contratación de Servicios Adicionales y Servicios Potenciales prestados por el Auditor Externo, por el periodo comprendido del 01 de julio al 30 de septiembre de 2020; (x) tener por presentados los avances al Plan de Remediación presentado a este Comité de Auditoría el 22 de julio de 2020, respecto de las observaciones del Auditor Externo conforme al Artículo 15 de la CUAE correspondientes al ejercicio 2019.

- g) Este Comité de Auditoría ha considerado satisfactorio el control interno del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión con base en: (i) los informes del Auditor Interno del Fideicomiso sobre los Procesos de Cierre Contable de cada trimestre; y (ii) los compromisos adquiridos por el Administrador en cumplimiento al Programa de Auditoría del Fideicomiso.
- h) Con base en la información proporcionada por el Administrador del Fideicomiso y validada por los Auditores Externos y Auditores Internos, tenemos conocimiento que las políticas contables del Fideicomiso aprobadas durante el Periodo de Revisión no se han modificado y han sido aplicadas en los informes del Administrador del Fideicomiso, reflejando de forma razonable la situación financiera y los resultados del Fideicomiso, y apegándose a la CUAE.
- i) No tenemos conocimiento que durante el Periodo de Revisión se haya presentado denuncia alguna sobre hechos que hayan estimado irregularidades en la administración del Fideicomiso.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Auditoría y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en sus sesiones celebradas el 16 de abril de 2021, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el 30 de abril de 2021.



Secretario de las sesiones del Comité de Auditoría y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno  
celebradas el 16 de abril de 2021.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 16 de abril de 2021

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE PRÁCTICAS SOCIETARIAS DEL FIDEICOMISO  
FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1401,  
CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE,  
GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL  
“FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto por el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores, fracción I y en la cláusula 9.3.3 del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso el informe de las actividades realizadas por el Comité de Prácticas Societarias, durante el período comprendido del 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020 (el “Periodo de Revisión”), a fin de que se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO11” (“CBFIS”), a celebrarse el próximo 30 de abril de 2021.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) No tener observación alguna sobre el desempeño de las actividades que llevaron a cabo los directivos relevantes del Fideicomiso, durante el Periodo de Revisión.
- b) Las actividades realizadas por parte de (i) el Comité Técnico; (ii) el Administrador (F1 Management, S.C.); (iii) el Asesor (Fibra Uno Administración, S.C.); y (iv) la Empresa de Servicios de Representación (F2 Services, S.C.) del Fideicomiso, en nuestra opinión, fueron desempeñadas de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- c) En sesión de fecha 24 de abril de 2020, se aprobó en todos sus términos el informe anual de este Comité de Practicas Societarias, el cual contiene aquellas referencias y observaciones a las actividades en las que tuvo injerencia este Comité de Practicas Societarias, durante el ejercicio comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019.
- d) Mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de sesión de fecha 14 de julio de 2020, este Comité de Practicas Societarias emitió su recomendación al Comité Técnico, para llevar a cabo la Desinversión y venta de 2 (dos) inmuebles industriales clase A, 5 (cinco) terrenos para futuro desarrollo y 1 (un) terreno destinado a uso de estacionamiento, ubicadas en los estados de Tamaulipas y Chihuahua (en lo sucesivo, el “Portafolio”), así como los derechos por 8,383 kilovoltio-amperes existentes en dos de las propiedades, siendo que dicha Desinversión cumplió con las políticas de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso, no obstante que el Portafolio se encontraba dentro del Período Mínimo de Inversión a que se refieren los artículos 187, fracción IV y 188 fracción VII de la Ley del Impuesto Sobre la Renta y demás aplicables de la legislación fiscal vigente.
- e) Asimismo, se recomendó la Desinversión del Portafolio presentada a este Comité de Practicas Societarias, por un precio de venta de \$39,123,000.00 (treinta y nueve millones ciento veintitrés mil Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) más el IVA correspondiente, el cual podría ser sujeto de eventual reducción por hasta la cantidad de \$800,000.00 (ochocientos mil dólares

00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América), recomendando de igual forma los términos y condiciones de la Desinversión que se presentaron a este Comité de Prácticas Societarias, en caso de que no se lograra colocar en arrendamiento uno de los terrenos para futuro desarrollo, en el entendido de que en caso de que se colocara de forma parcial, la reducción se realizaría de forma proporcional al número de metros cuadrados efectivamente rentados. Adicionalmente a lo anterior, se aprobó que el precio del Portafolio podría ser objeto de un aumento o reducción de hasta 5% (cinco por ciento), dependiendo de la negociación individual que el Fideicomiso llevara a cabo con el adquirente del Portafolio.

- f) De igual forma este Comité de Prácticas Societarias recomendó al Comité Técnico, que en caso de que dicho Comité hubiera aprobado la Desinversión del Portafolio, dicha aprobación debería de contar con la renuncia de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, respecto del derecho de preferencia contemplado en la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, fracción (xiv), para adquirir dicho Portafolio.
- g) Por último, en dichas Resoluciones Unánimes, de fecha 14 de julio de 2020, este Comité de Prácticas Societarias, recomendó al Comité Técnico para que instruyera y designara a las personas que llevarían a cabo todos los trámites administrativos que sean necesarios y convenientes, a efecto de que el comprador individual del Portafolio, notificara a la Comisión Federal de Competencia Económica, la celebración de las negociaciones y actos definitivos de venta de dicho Portafolio.
- h) No se han aprobado ni recomendado por este Comité de Prácticas Societarias, paquetes de emolumentos o remuneraciones integrales de las personas físicas a que hace referencia el artículo 28, fracción III, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores, ya que dicha facultad es inherente al Comité de Nominaciones y Compensaciones.
- i) No se han otorgado dispensas en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción III, inciso f) de la Ley del Mercado de Valores, toda vez que, hasta donde es del conocimiento de este Comité de Prácticas Societarias, durante el Periodo de Revisión, ninguno de los miembros del Comité Técnico, consejeros, funcionarios o cualquier persona con poder de mando dentro del Fideicomiso, aprovechó oportunidades de negocio para sí o en favor de terceros, correspondientes al Fideicomiso o a las personas morales que éste controla o en las que tenga una influencia significativa.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Prácticas Societarias y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en sus sesiones celebradas el 16 de abril de 2021, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el 30 de abril de 2021.



Secretario de las sesiones del Comité de Prácticas Societarias y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, celebradas el 16 de abril de 2021.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 16 de abril de 2021.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ DE NOMINACIONES Y COMPENSACIONES DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”) IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores y conforme a los términos del Fideicomiso, presentamos al Comité Técnico del Fideicomiso el informe de este Comité de Nominaciones y Compensaciones, por el período comprendido del 01 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020 (el “**Periodo de Revisión**”), a fin de que se someta a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO11” (“**CBFIs**”), a celebrarse el próximo 30 de abril de 2021.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) Las actuaciones de los miembros del Comité Técnico, Comité de Prácticas Societarias y del Comité de Auditoría del Fideicomiso durante el Periodo de Revisión, en nuestra opinión se desempeñaron de forma veraz, razonable, suficiente y de manera satisfactoria para el Fideicomiso.
- b) En fecha 24 de abril de 2020, este Comité de Nominaciones y Compensaciones aprobó en todos sus términos el informe anual de este Comité de Nominaciones y Compensaciones, el cual contiene aquellas referencias y observaciones a las actividades en las que tuvo injerencia este Comité de Nominaciones y Compensaciones, durante el ejercicio comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2019 y fue elaborado conforme a los lineamientos en el artículo 43 de la Ley del Mercado de Valores.
- c) Asimismo, en fecha 24 de abril de 2020 este Comité de Nominaciones y Compensaciones, recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso, la aprobación del esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones para su aplicación entre empleados, ejecutivos y colaboradores de las empresas que tienen encomendada la dirección, administración, operación y asesoría del Fideicomiso, siendo que en esa misma fecha este Comité de Nominaciones y Compensaciones, recomendó al Comité Técnico del Fideicomiso, la emisión de 21'248,766 (veintiún millones doscientos cuarenta y ocho mil setecientos sesenta y seis) CBFIs, para cumplir con el esquema del Plan Ejecutivo de Compensaciones para su aplicación entre empleados, ejecutivos y colaboradores del Asesor y Administrador del Fideicomiso.

Para la elaboración del presente Informe se ha escuchado la opinión del Administrador del Fideicomiso, F1 Management, S.C., señalando que no existen diferencias de opinión con este último.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité de Nominaciones y Compensaciones y por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en sus sesiones celebradas el 16 de abril de 2021, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el 30 de abril de 2021.



Secretario de las sesiones del Comité de Nominaciones y Compensaciones y del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, celebradas el 16 de abril de 2021.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 16 de abril de 2021.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 172, INCISO B) DE LA LEY GENERAL DE SOCIEDADES MERCANTILES.**

En cumplimiento a las disposiciones establecidas en los artículos 28, fracción IV, inciso d) de la Ley del Mercado de Valores y 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles, el Comité Técnico del Fideicomiso Irrevocable celebrado con Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, denominado como Fideicomiso Fibra Uno e identificado bajo el número 1401 (el “**Fideicomiso**” o “**Fibra Uno**”), presenta el informe que refleja las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 (el “**Periodo de Revisión**”), para su presentación ante la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO11” (“**CBFIs**”) a celebrarse el próximo 30 de abril de 2021.

Las políticas contables que sigue el Fideicomiso cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera (“**IFRS**” por sus siglas en inglés), las cuales requieren que la administración del Fideicomiso efectúe ciertas estimaciones y utilice determinados supuestos para evaluar algunas de las partidas de los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requieren en los mismos.

Cabe destacar que con motivo de la pandemia producida por el virus SARS-CoV-2, que a su vez produce la enfermedad denominada como COVID-19 (“**COVID-19**”) y que fue causa de declaración de emergencia sanitaria, se generaron diversas afectaciones económicas a nivel mundial y en la mayor parte de los sectores económicos, entre los que se encuentra el sector inmobiliario al que pertenece Fibra Uno, y como consecuencia, se implementaron diversas medidas para su contención y prevención, tanto el Gobierno Federal como los Gobiernos Estatales, por lo que el Administrador de Fibra Uno ha evaluado los efectos de esta condición en su información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2020. Los principales impactos se han reflejado en una disminución de ingresos por descuentos otorgados a algunos inquilinos, en el incremento de la estimación de cuentas de cobro dudoso, en la redefinición de las principales hipótesis y variables para identificar indicios de deterioro y determinar los valores de las propiedades de inversión y de la inversión en asociadas y en las proyecciones financieras de Fibra Uno para evaluar el precepto de negocio en marcha. Como resultado de esta evaluación, los supuestos considerados por el Administrador de Fibra Uno en las proyecciones financieras de su modelo financiero al 31 de diciembre de 2020, no vislumbran una incertidumbre material que les impida continuar como negocio en marcha por los próximos doce meses.

Las principales políticas contables seguidas por el Fideicomiso son las siguientes:

- **Principales políticas contables**
  - **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros consolidados de Fibra Uno y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 han sido preparados de acuerdo con las IFRS emitidas por el

Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

- ***Bases de preparación***

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

- i. Costo histórico

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

- ii. Valor razonable

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

- ***Efectivo y equivalente de efectivo***

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

Las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención del Administrador en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, cuando son instrumentos de deuda o capital, y se tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; estas inversiones se valúan a valor razonable y se reconocen las fluctuaciones en valuación en los resultados del periodo; (2) conservadas a vencimiento, cuando son instrumentos de deuda y se tiene la intención y la capacidad financiera de mantenerlas durante toda su vigencia; se reconocen y conservan al costo amortizado; y (3) disponibles para la venta, las que no son clasificadas en algunas de las categorías anteriores; se valúan a valor razonable y las ganancias y pérdidas por realizar, se registran en otros resultados integrales en el patrimonio de los fideicomitentes, y se aplican a los resultados al momento de su venta. El valor razonable se determina con precios de mercados reconocidos y cuando los instrumentos no cotizan en un mercado, se determina con modelos técnicos de valuación reconocidos en el ámbito financiero.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

- ***Bases de consolidación de los estados financieros***

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra Uno, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos fideicomisos. El control se obtiene cuando Fibra Uno tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de

obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

<b>Entidad</b>	<b>Participación al 2020</b>	<b>Actividad</b>
F1 Management, S.C.	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra Uno
F1 Controladora de Activos, S.C.	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra Uno
Fideicomiso F/00181 "Los Cabos, Baja California Sur"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 "Culiacán, Sinaloa"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 "Ayotla, Estado de México"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 "Parques Polanco, Ciudad de México"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 "Tepeji del Río, Hidalgo"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 "Ixtapaluca, Estado de México"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 "Juárez I Panamericana, Chihuahua"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 "Coatzacoalcos, Veracruz"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 "Pachuca, Hidalgo"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 "Poza Rica, Veracruz"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 "Juárez II Zaragoza, Chihuahua"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 "Galerías Diana, Acapulco Guerrero"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/231274 "Tulancingo, Hidalgo"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 "Centrika, Monterrey, Nuevo León"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 "Fashion Mall, Chihuahua"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 "Texcoco, Estado de México"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 "Aguascalientes, Aguascalientes"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 "Huehuetoca, Estado de México"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 "Santa Fe, Ciudad de México"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 "Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 "Centro Bancomer"	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	Arrendamiento de naves industriales

Entidad	Participación al 2020	Actividad
Fideicomiso 635/2004	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 "San José Segunda Etapa"	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 "Ecatepec"	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 "Parques Cuautitlán"	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 "Querétaro"	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC, S.C.	100%	Prestar servicios de administración de bienes
F1 Administración, S.C.	100%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MTK Developers, S.A. de C.V.	99.99%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 "Centro Comercial Mitikah"	62%	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 "Torre Latino"	77.47%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 "Espacio Tollocan"	100%	Desarrollo de centro comercial
Fideicomiso 816 "Tepeji del Río"	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 11 "Parque Industrial Querétaro V"	100%	Arrendamiento de naves industriales

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.

A partir del 1 de enero de 2017 y derivado del segundo convenio modificadorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como "Fideicomitente A" y Fibra Uno como "Fideicomitente B", tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra Uno registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino.

- ***Combinación de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra Uno, menos los pasivos incurridos por Fibra Uno con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de patrimonio emitidas por Fibra Uno a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

- ***Instrumentos financieros***

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente a su valor razonable. Los costos de la transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de un activo o

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

- ***Activos financieros***

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

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

- ***Clasificación de activos financieros***

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

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

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

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

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

- ***Costo amortizado y método de interés efectivo***

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

Para los activos financieros que no fueron comprados u originados por activos financieros con deterioro de crédito (por ejemplo, los activos que tienen deterioro de crédito en el reconocimiento inicial), la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente las entradas futuras de efectivo esperadas (incluidas todas las comisiones y puntos pagados o recibidos que forma parte integrante de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos) excluyendo las pérdidas crediticias esperadas, a

lo largo de la vida esperada del instrumento de deuda o, en su caso, un período más corto, al importe en libros bruto del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial. Para los activos financieros con deterioro crediticio comprados u originados, una tasa de interés efectiva ajustada por crédito se calcula descontando los flujos de efectivo futuros estimados, incluidas las pérdidas crediticias esperadas, al costo amortizado del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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

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

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

- ***Activos financieros a valor razonable a través de resultados***

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

- ***Ganancias y pérdidas cambiarias***

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

- ***Deterioro de activos financieros***

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

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

La pérdida crediticia esperada de por vida representa las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los eventos de incumplimiento posibles durante la vida útil esperada

de un instrumento financiero. En contraste, la pérdida crediticia esperada a 12 meses representa la parte de la pérdida esperada de por vida que se espera que resulte de los eventos predeterminados en un instrumento financiero que sean posibles dentro de los 12 meses posteriores a la fecha del informe.

**i. Incremento significativo en el riesgo de crédito**

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

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

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

**ii. Definición de incumplimiento**

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

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

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

### **iii. Activos financieros con deterioro crediticio**

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

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

### **iv. Política de bajas**

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

- Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

La medición de las pérdidas crediticias esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento, la pérdida dada el incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición en el incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dada por defecto se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva como se describe anteriormente. En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, esto está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; para los contratos de garantía financiera, la exposición incluye el monto establecido en la fecha de reporte, junto con

cualquier monto adicional que se espera obtener en el futuro por fecha de incumplimiento determinada en función de la tendencia histórica, la comprensión de Fibra Uno de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

- ***Baja de activos financieros***

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

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

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

- ***Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados***

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

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

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

Un pasivo financiero distinto a un pasivo financiero con fines de negociación o

contraprestación contingente que sería pagada por el adquirente como parte de una combinación de negocios puede ser designado como a valor razonable con cambios a través de resultados al momento del reconocimiento inicial si:

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

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

- ***Otros pasivos financieros***

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

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

- ***Baja de pasivos financieros***

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

- ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra Uno. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su

uso planeado.

Fibra Uno determina la categoría de sus propiedades de inversión de construcción a estabilizadas cuando se cumpla un periodo de 12 meses sin realizar pagos materiales relacionados al proyecto y se cumpla al menos dos de las siguientes condiciones: (i) que se alcance una ocupación del 80% de la propiedad de inversión; (ii) que se cumplan 12 meses a partir de la fecha de entrega del activo por parte del contratista, y/o (iii) que se cumplan 12 meses a partir de la primera renta cobrada.

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

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

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

- ***Inversiones en asociadas***

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

- ***Otros activos***

- 1. ***Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios***

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos

intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

## 2. *Baja de activos intangibles*

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

- **Deterioro activos tangibles e intangibles**

Al final de cada periodo, Fibra Uno revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra Uno estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

- **Costos por préstamos**

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

- **Pagos basados en CBFIs**

- *Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra Uno*

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de patrimonio a empleados de Fibra Uno se valúan al valor razonable de los instrumentos de patrimonio a la fecha en que se otorgan.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de Fibra Uno de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra Uno revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra Uno obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra Uno reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

- ***Beneficios a empleados***
  - *Beneficios a empleados por terminación y retiro*

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.

Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de Fibra Uno. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que Fibra Uno ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra Uno reconoce los costos de reestructuración relacionados.

- *Beneficios a los empleados a corto plazo*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

- *Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)*

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A partir del ejercicio de 2014 la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del Artículo 9 de la Ley del Impuesto sobre la Renta.

- ***Provisiones***

Las provisiones se reconocen cuando Fibra Uno tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra Uno tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

- ***Depósitos de los arrendatarios***

Fibra Uno obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

- ***Ingresos por arrendamiento***

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.

Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los rembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

- ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia Fibra Uno y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

- ***Impuestos a la utilidad***

Fibra Uno tiene el tratamiento fiscal de FIBRA ya que cumple con los requisitos para fines de ISR, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

- ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, Fibra Uno capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo, por lo que la fluctuación cambiaria de la deuda destinada al desarrollo de las propiedades fue capitalizada en las propiedades de inversión.

- ***Estados de flujos de efectivo***

Fibra Uno presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

- ***Instrumentos financieros derivados***

Fibra Uno utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*).

Los derivados se reconocen inicialmente al valor razonable a la fecha en que se subscribe el contrato del derivado y posteriormente se revalúan a su valor razonable al final del período de reporte. La ganancia o pérdida resultante se reconoce en los resultados

inmediatamente a menos que el derivado esté designado y sea efectivo como un instrumento de cobertura, en cuyo caso la oportunidad del reconocimiento en los resultados dependerá de la naturaleza de la relación de cobertura.

– *Derivados implícitos*

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

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

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

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

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

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

– *Clasificación de arrendamientos*

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

– *Combinaciones de negocios*

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

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

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

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

– *Descuentos por COVID-19 registrados en el año*

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

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

– *Evaluación de Fibra Uno como negocio en marcha*

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

*b. Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

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

– *Valuación de propiedades de inversión*

Para estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Administrador con la ayuda de peritos independientes, elige las técnicas de valuación que considera más apropiadas dadas las circunstancias particulares de cada propiedad de inversión. Los supuestos relativos a las estimaciones de los valores razonables de las propiedades de inversión incluyen la obtención entre otros, de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las

tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes, así como costos de reposición. Si hay algún cambio en estos supuestos o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión puede cambiar sustancialmente.

No se han modificado las técnicas de valuación durante el Periodo de Revisión. El Administrador de Fibra Uno considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

- *Estimación para cuentas de cobro dudoso*

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza y condiciones particulares de los sectores e inquilinos de Fibra Uno. La estimación para cuentas de cobro dudoso se determina con base en hipótesis de pérdidas esperadas, porcentajes de incumplimiento y recuperación con base en experiencias pasadas.

- **Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas**

- a. *Aplicación de IFRS nuevas y revisadas que son obligatorias para el año en curso*

En el año en curso, Fibra Uno implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento *Interest Rate Benchmark Reform* (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Estas modificaciones son relevantes para Fibra Uno dado que aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia. Los impactos por las modificaciones aplicadas a la contabilidad de Fibra Uno son como sigue:

Fibra Uno retendrá las ganancias o pérdidas acumuladas por la reserva de la cobertura de los flujos de efectivo designados a flujos de efectivo que son sujetos a la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, aunque haya cierta incertidumbre sobre la Reforma de Tasa de Interés de Referencia con respecto al tiempo y cantidad de las partidas cubiertas de flujos de efectivo. La Entidad deberá considerar que no se espera que coberturas de flujos de efectivo a futuro ocurran debido por otras razones que no son las de la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, las ganancias o pérdidas acumuladas serán inmediatamente

reclasificadas a resultados.

Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de revelación por IFRS 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la IFRS 9.

- *Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y períodos de reporte que comiencen a partir del 1 de enero de 2020*

En el presente año, Fibra Uno ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.

- *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS*

Fibra Uno ha adoptado las modificaciones incluidas en Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo Marco Conceptual. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del Marco Conceptual que se refieren al Marco Conceptual revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a qué versión del Marco Conceptual hacen referencia (el Marco Conceptual del IASC adoptado por el IASB en 2001, el Marco Conceptual del IASB de 2010, o el nuevo y revisado Marco Conceptual de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el Marco Conceptual revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

- *Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio*

Fibra Uno ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Fibra Uno no tuvo cambios derivados de esta modificación.

– *Modificaciones a la IAS 1 y a la IAS 8 Definición de materialidad*

Fibra Uno ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’.

La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el Marco Conceptual para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.

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

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

- (i) IFRS 10 e IAS 28 (modificaciones). Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto.
- (ii) Modificaciones a IAS 1. Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
- (iii) Modificaciones a IFRS 3. Referencias al marco conceptual.
- (iv) Modificaciones a IAS 37. Contratos onerosos - costos de cumplir con un contrato.
- (v) Mejoras anuales a IFRS ciclo del 2018 – 2020. Modificaciones a IFRS 1 Primera adopción de las Normas Internacionales de Información financiera, IFRS 9 Instrumentos Financieros.

El Administrador no espera que la adopción de los estándares antes mencionados tenga un impacto importante en los estados financieros consolidados de Fibra Uno en períodos futuros.

Finalmente, las Políticas Contables seguidas por parte del Fideicomiso, han sido actualizadas conforme a las IFRS y a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten Servicios de auditoría externa de Estados Financieros Básicos (publicadas en el Diario Oficial de la Federación el día 26 de abril de 2018), mismas que tienen como finalidad actualizar la regulación relativa a los estados financieros dictaminados de diversas entidades sujetas a la supervisión de la Comisión Nacional Bancaria y de Valores a fin de mejorar la calidad de los servicios de auditoría externa que contraten dichas entidades

financieras y personas sujetas a la supervisión de la propia Comisión (Despachos y Auditores o Auditores Externos Independientes).

En dichas Disposiciones, se establece entre otros asuntos, que las auditorías deberán apegarse a las Normas Internacionales de Auditoría emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento de la Federación Internacional de Contadores, así como al Marco de Referencia para Trabajos de Aseguramiento y a las Normas para Atestiguar, emitidas por la Comisión de Normas de Auditoría y Aseguramiento del Instituto Mexicano de Contadores Públicos, A.C.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en su sesión celebrada el 16 de abril de 2021, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el próximo 30 de abril de 2021.

Secretario de la sesión del Comité Técnico del  
Fideicomiso Fibra UNO, celebrada el 16 de abril de 2021.



Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 16 de abril de 2021.

**INFORME ANUAL DE F1 MANAGEMENT, S.C., EN SU CALIDAD DE ADMINISTRADOR DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”), CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO, EN TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 44 FRACCIÓN XI DE LA LEY DEL MERCADO DE VALORES.**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 44 fracción XI de la Ley del Mercado de Valores, F1 Management, S.C. en su calidad de Administrador (el “**Administrador del Fideicomiso**”) del Fideicomiso Fibra Uno, identificado con el número 1401 (el “**Fideicomiso**”), celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de fiduciario (el “**Fiduciario**”), presenta a la consideración del Comité Técnico del Fideicomiso el informe que refleja las actividades realizadas por el Administrador del Fideicomiso durante el periodo comprendido del 01 de enero al 31 de diciembre de 2020 (el “**Periodo de Revisión**”), a fin de que se haga del conocimiento de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (“**Tenedores**”) con clave de pizarra “FUNO11” (“**CBFIs**”) a celebrarse el 30 de abril de 2021.

La presente información no debe ser tomada como una guía o referente principal para realizar inversiones en nuestros CBFIs, ya que dichas inversiones implican riesgos, por lo que se deben considerar atentamente los riesgos que implican las inversiones en el mercado de valores, exhortándoles a leer detenidamente, analizar, razonar y valorar los Factores de Riesgo incluidos en los Prospectos correspondientes a cada emisión de CBFIs.

**I.- Misión, Visión y Objetivos.**

El Fideicomiso se constituyó el 10 de enero de 2011, como el primero y único en su tipo en México para operar en el mercado de valores tanto nacional como extranjero, siendo su misión principal la adquisición, desarrollo y operación de una amplia y diversa gama de bienes raíces, para proporcionar rendimientos a largo plazo, derivados principalmente del arrendamiento de los bienes inmuebles que se adquieran, de manera sincrónica con las estrategias de comercialización y logística de los principales clientes del Fideicomiso, buscando ser en suma, el medio idóneo para recibir aportaciones o efectuar adquisiciones de activos de otros participantes en la industria de bienes raíces generadores de rentas en México.

Durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso tuvo un destacado desempeño en la adquisición y operación de portafolios inmobiliarios, alcanzando el objetivo

principal de ofrecer un rendimiento atractivo en favor de los Tenederos de CBFIs, y ampliando su presencia en el Mercado de Valores nacional y extranjero.

Nuestra visión principal es posicionarnos como el tenedor y desarrollador más importante de inmuebles generadores de rentas en México, diversificado en segmentos variados, tales como industriales, comerciales, oficinas, turísticas y de uso mixto, mediante el crecimiento por las aportaciones de los fideicomitentes, así como por adquisiciones de portafolios inmobiliarios y su correspondiente capitalización al patrimonio del Fideicomiso.

El objetivo principal del Fideicomiso, es maximizar el flujo de efectivo generado por nuestras operaciones, alcanzar un crecimiento sostenido a largo plazo y proporcionar retornos que sean atractivos para los Tenedores, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros bienes inmuebles y la distribución de rendimientos estables a los Tenedores.

## **II.- Principales Actividades y Proyectos del Fideicomiso.**

En lo que respecta al Periodo de Revisión, se llevaron a cabo diversas adquisiciones de inmuebles en México, con las cuales se ha consolidado el patrimonio del Fideicomiso conforme a los siguientes apartados:

### **2.1 Adquisición de propiedades, enajenaciones e inversiones inmobiliarias.**

Mediante contratos de compraventa celebrados durante el Periodo de Revisión, el Fideicomiso adquirió portafolios inmobiliarios e inmuebles en general, siempre con la autorización de los órganos corporativos del Fideicomiso tales como el Comité Técnico, el Comité de Prácticas Societarias y la Asamblea de Tenedores, facultados para autorizar las adquisiciones, inversiones o enajenaciones de los inmuebles que se describen a continuación:

#### **Adquisiciones.**

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m <sup>2</sup> )	Valor de adquisición sin IVA (Cifras en millones)	# Propiedades
1. Tajuelos II	Abril 2020	20,221.5	Ps. \$324.8 (2)	1
2. Guadalajara Park	Abril 2020	31,684.9	Ps. \$450.5(2)	1
3. La Presa	Abril 2020	20,956.0	Ps. \$204.2(2)	1

4. San Martín Obispo III	Agosto 2020	95,561.1	Ps. \$1,849.6	1
5. Querétaro Park V	Agosto 2020	107,259.0	Ps. \$1,547.9	1
6. Uptown Juriquilla	Diciembre 2020	58,558.2	Ps. \$1,354.5	1
7. Hospital Universitario de Grupo ICEL	Diciembre 2020	(3)	Ps. \$1,500 <sup>(4)</sup>	1
<b>Total</b>		<b>334,240.7</b>	<b>Ps. \$7,231.5</b>	<b>7</b>

- (1) Las cifras expresadas en dólares o “U.S.” han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$19.935200 por cada USD \$ 1.00, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2020.
- (2) El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad; sin embargo, el valor total de las adquisiciones es de Ps. \$1,118 millones. La diferencia se debe a que como parte de esta adquisición asumimos deuda por Ps. \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo insoluto de dicha deuda es de Ps. \$134.4, millones, mientras que el instrumento derivado es de \$1.8 millones.
- (3) Una vez terminado el inmueble se espera que tenga un GLA de 74,366.0 m<sup>2</sup>.
- (4) Durante el 2020 se dio un anticipo por Ps. \$500 millones y el resto está pendiente por pagar.

Adicionalmente, durante 2020 se formalizó en escritura pública la adquisición de 3 fracciones del terreno identificado como Corredor Urbano, cuya adquisición fue reportada en los estados financieros dictaminados correspondientes al ejercicio terminado en 2019.

### **Enajenaciones.**

<b>Propiedad</b>	<b>GLA (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Fecha de enajenación</b>	<b>Valor de enajenación sin IVA (cifras en millones)</b>	<b>Forma de pago por la enajenación (Cifras en miles)</b>
Naves industriales en Reynosa y Ciudad Juárez (Cartera Titán) y 3 terrenos en Ciudad Juárez y Reynosa	39,596 m <sup>2</sup> y 409,525 m <sup>2</sup> de terrenos	septiembre 2020	Ps \$804.9	Efectivo
Nave industrial en Ramos Arizpe (Cartera California)	50,349 m <sup>2</sup>	diciembre 2020	Ps \$1,438.3	Efectivo

### **2.2. Estado de la Cartera de Inmuebles y de Arrendamientos.**

Al 31 de diciembre de 2020 la Cartera de Propiedades del Fideicomiso se encontraba integrada por 619 propiedades, representando aproximadamente 10,720,998 m<sup>2</sup> (diez millones setecientos veinte mil novecientos noventa y ocho metros cuadrados) de área rentable total, con una ocupación aproximada del 93.1% (noventa y tres punto uno por ciento) al 31 de diciembre de 2020.

Actualmente, el Fideicomiso cuenta con las siguientes operaciones y porcentajes de ocupación:

- 192 operaciones industriales que representan aproximadamente 5,788,744 m<sup>2</sup> (cinco millones setecientos ochenta y ocho mil setecientos cuarenta y cuatro metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 54.0% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 96.3% al 31 de diciembre de 2020;
- 148 operaciones comerciales que representan aproximadamente 2,852,981 m<sup>2</sup> (dos millones ochocientos cincuenta y dos mil novecientos ochenta y un metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 26.6% de la Cartera de Inmuebles), mismas que mostraron un porcentaje de ocupación de aproximadamente el 90.9% al 31 de diciembre de 2020;
- 100 operaciones para oficinas que representa aproximadamente 1,312,033 m<sup>2</sup> (un millón trescientos doce mil treinta y tres metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 12.2% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 78.6% al 31 de diciembre de 2020; y
- 206 operaciones clasificadas como de “otro tipo” (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) que representa aproximadamente 767,240 m<sup>2</sup> (setecientos sesenta y siete mil doscientos cuarenta metros cuadrados) de área rentable (aproximadamente 7.2% de la Cartera de Inmuebles), misma que mostró un porcentaje de ocupación del 99.7% al 31 de diciembre de 2020.

Adicionalmente, al 31 de diciembre de 2020, 4.6% del área bruta rentable ocupada se encontraban en proceso de renovación. La terminación promedio de los contratos de arrendamiento por área bruta rentable ocupada es del 12.9% durante el año 2021, 13.2% durante el año 2022, 15.2% durante el año 2023, 12.2% durante el año 2024 y 41.9% en años posteriores.

## **2.3 Emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios.**

En sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, celebrada pasado 24 de abril de 2020 se acordó aplicar un Plan Ejecutivo de Compensaciones (PEC), con la finalidad de aplicarlo en favor de los ejecutivos, empleados y colaboradores del Fideicomiso, con el objeto de utilizar lineamientos básicos para llevar a cabo el mencionado esquema de aplicación del PEC, por lo que se estructuró un esquema por los resultados alcanzados durante el ejercicio social concluido el 31 de diciembre de 2019, a fin de afectar en el PEC la cantidad de 21'248,766 CBFIs para ponerlos en circulación y ser distribuidos entre los beneficiarios del PEC; conforme a los lineamientos establecidos por la Asamblea de Tenedores el 4 de abril de 2014.

Por lo cual el Fideicomiso aprobó la emisión de 21'248,766 CBFIs, para cumplir con el PEC para empleados, funcionarios y colaboradores del Asesor y del Administrador del Fideicomiso, para que fueran puestos en circulación entre el 10 de agosto de 2020 y el 30 de septiembre de 2020.

#### **Emisión de Deuda y Pago de Créditos.**

Al 31 de diciembre de 2020 teníamos una deuda bruta total consolidada de Ps. \$125.2 mil millones, de la cual Ps. \$9.3 mil millones estaban garantizados; y nuestras subsidiarias no tenían ninguna deuda. Al 31 de diciembre de 2020, el 37.3% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 62.7% estaba denominada en Dólares. Tomando en cuenta el efecto de los instrumentos financieros derivados que tenemos contratados, al 31 de diciembre de 2020, el 44.3% de nuestra deuda estaba denominada en Pesos y el 55.7% estaba denominada en Dólares.

Consideramos que estamos en una buena posición para obtener y utilizar financiamiento adicional para crecer nuestro negocio. Tenemos la intención de financiar adquisiciones y desarrollos futuros utilizando los montos remanentes de nuestras líneas de crédito combinado con la emisión de deuda y capital en los mercados de valores, créditos hipotecarios y financiamientos de bancos locales e internacionales.

Conforme a los términos de nuestro Fideicomiso los financiamientos de deuda no podrán exceder del monto mínimo resultante del 50% de LTV (razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule) y 1.20x DSCR (razón de cobertura de servicio de deuda que se define como la utilidad operativa del Fideicomiso en un período determinado, dividida entre la suma de los intereses correspondientes al mismo período de referencia de los financiamientos contratados y las amortizaciones programadas durante dicho período sin tomar en cuenta el pago al vencimiento). Dichos cálculos se miden con anterioridad a la celebración de cualquier deuda nueva o la asunción de deuda pre-existente

relacionada con la adquisición de algún activo. Al 31 de diciembre de 2020, nuestro nivel de apalancamiento era de 41.1%, nuestro nivel de apalancamiento de deuda garantizada era de 3.1%, nuestra cobertura de servicio de la deuda era de 1.6x y la razón de valor de activos no gravados a deuda quirografaria era de 235.8%.

### **Líneas de Crédito y otras Obligaciones**

#### *Crédito Banamex*

El 10 de diciembre de 2020, obtuvimos un préstamo quirografario por Ps. \$500 millones de Banco Nacional de México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Banamex (Banamex), como acreedor, con fecha de vencimiento el 9 de abril de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 150 puntos base, o el Primer Préstamo Banamex.

El 16 de diciembre de 2020, celebramos un segundo préstamo quirografario de Ps. \$500 millones con Banamex, como acreedor, con fecha de vencimiento el 15 de abril de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 150 puntos base, o el Segundo Préstamo Banamex.

Al 31 de diciembre de 2020, el Primer Préstamo Banamex y el Segundo Préstamo Banamex tenían un saldo insoluto de Ps. \$1,000 millones.

#### *Crédito Actinver*

El 12 de junio de 2018, celebramos un contrato de crédito con Banco Actinver, S.A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver como acreedor (el "Crédito Actinver"). El Crédito Actinver nos proporcionó una línea de crédito sin garantía por un monto agregado de hasta Ps. \$410 millones por un período de 12 meses. En junio de 2019, celebramos una ampliación a la vigencia del Crédito Actinver aquí mencionado por un periodo de 12 meses adicionales. El 12 de junio de 2020, celebramos un convenio por medio del cual se renovó esta línea de crédito por 12 meses adicionales. Dicha línea de crédito actual contempla una tasa anual de TIIE a 28 días más 265 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, el Crédito Actinver tenía un saldo insoluto de Ps. \$100 millones.

#### *Crédito Scotiabank*

El 31 de julio de 2020, celebramos una línea de crédito quirografaria de Ps. \$2,000 millones con Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, como acreedor, o el Préstamo Scotiabank, por un plazo de 36 meses.

El 10 de diciembre de 2020, dispusimos Ps. \$500 millones, con vencimiento el 8 de junio de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos básicos, o Primera Disposición Scotiabank.

El 16 de diciembre de 2020, dispusimos Ps. \$500 millones, con vencimiento el 14 de julio de 2021 y una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 95 puntos básicos, o Segunda Disposición Scotiabank.

Al 31 de diciembre de 2020, el Préstamo Scotiabank tenía un saldo insoluto de Ps. \$1,000 millones por la Primera Disposición Scotiabank y la Segunda Disposición Scotiabank.

#### ***Crédito Santander***

El 18 de mayo de 2020, celebramos un contrato de crédito quirografario con Banco Santander (Méjico), S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Santander (“Banco Santander”), como acreedor, por un monto de Ps. \$3,000 millones (el “Crédito Santander”)

El 18 de mayo de 2020, dispusimos Ps. \$2,300 millones del Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 250 puntos base, con vencimiento al 14 de agosto de 2020 (la “Primera Disposición Santander”). La Primera Disposición Santander se pagó en su totalidad en julio de 2020.

El 10 de diciembre de 2020, dispusimos Ps. \$500 millones del Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 175 puntos base, con vencimiento al 10 de marzo de 2021 (la “Segunda Disposición Santander”).

El 28 de enero de 2021, dispusimos Ps. \$400 millones del Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 175 puntos base, con vencimiento al 28 de abril de 2021 (la “Tercera Disposición Santander”).

El 10 de marzo de 2021, dispusimos Ps. \$500 millones del Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 150 puntos base, con vencimiento al 18 de mayo de 2021 (la “Cuarto Disposición Santander”).

El 17 de marzo de 2021, dispusimos Ps. \$1,500 millones del Crédito Santander, con una tasa de interés anual de TIIE más 150 puntos base, con vencimiento al 18 de mayo de 2021 (la “Quinta Disposición Santander”).

A la fecha de este informe anual, el saldo insoluto del Crédito Santander es de Ps. \$ 2400 millones.

#### ***Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Vermont***

En relación con la adquisición de la Cartera Vermont, asumimos créditos de GEREM y Banco Nacional de Comercio Exterior S.N.C. (Bancomext). Durante el tercer trimestre de 2016, se realizó el pago anticipado del crédito con GEREM. El crédito con Bancomext tenía una vigencia al 3 de noviembre de 2020, sin embargo al 31 de diciembre de 2019, dicho crédito fue pagado en su totalidad y, para tales propósitos celebramos un contrato de crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC (el “Crédito HSBC”), por hasta lo menor entre (i) Ps. \$4,200 millones y (ii) la cantidad que resulte de aplicar un Índice de ingresos contra saldo insoluto del crédito de por lo menos 11%, un Índice de cobertura de servicio de la deuda de por lo menos 1.2x veces y un 65% del valor del avalúo. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto del Crédito HSBC es de Ps. \$4,184 millones, con una tasa de interés anual TIIE a 28 días más 215 puntos base.

#### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Samara*

En relación con la adquisición de la Cartera Samara se asumieron dos créditos con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2020, únicamente existe un préstamo con un saldo insoluto de Ps. \$2,417.1 millones, con una tasa de interés TIIE a 28 días más 200 puntos base. El préstamo bajo esta línea de crédito deberá pagarse a más tardar el 15 de septiembre de 2023.

#### *Créditos asumidos con la adquisición de la Cartera Frimax*

En relación con la adquisición de la Cartera Frimax (Doña Rosa) se asumieron dos créditos con Metlife México, S.A., por un monto total de Ps. \$799.0. Al 31 de diciembre de 2020, el saldo insoluto era de Ps. \$516.4 millones y Ps. \$248.8 millones, respectivamente, para un total de Ps. \$765.3 millones, con una tasa fija de interés de 7.92%. Los préstamos bajo esta línea de crédito deberán pagarse a más tardar el 1 de diciembre de 2023.

#### *Crédito asumido con la adquisición de la propiedad denominada Tepeji (Cartera Hércules)*

En relación con la adquisición de la propiedad Tepeji, misma que pertenece al grupo de propiedades que integrarán la Cartera Hércules, celebramos un contrato de crédito con HSBC México, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero HSBC. Al 31 de diciembre de 2019, el saldo insoluto de este crédito era de Ps. \$123.5 millones, con una tasa de interés anual TIIE a 28 días más 220 puntos base. Las disposiciones al amparo de esta línea de crédito deben ser pagadas a más tardar el 12 de septiembre de 2023. Al 31 de diciembre de 2020, el crédito fue pagado en su totalidad.

### ***Crédito asumido con la adquisición de la propiedad denominada Querétaro Park V (PIQ)***

En relación con la adquisición de la propiedad Querétaro Park V (PIQ), misma que pertenece al grupo de propiedades que integrarán la Cartera Hércules, adquirimos derechos de fideicomitentes bajo un fideicomiso de garantía y asumimos el rol de garantes de una línea de crédito sindicada con seis instituciones financieras: Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple e International Commercial Bank. Al 31 de diciembre 2020, el saldo insoluto de este préstamo era de Ps. \$504.2 millones, con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 225 puntos básicos y una fecha de vencimiento del 25 de febrero 2024.

### ***Crédito asumido con la adquisición de la propiedad denominada La Presa***

En relación con la adquisición de la propiedad La Presa, misma que pertenece al grupo de propiedades que integrarán la Cartera Hércules, celebramos una línea de crédito sindicado con seis instituciones financieras: Banco Monex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Monex Grupo Financiero, Banco Nacional de Comercio Exterior, S.N.C., Banco Sabadell, S.A., Institución de Banca Múltiple, Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat, BanCoppel, S.A., Institución de Banca Múltiple, and International Commercial Bank. Al 31 de diciembre 2020, el saldo insoluto de este préstamo era de Ps. \$134.5 millones, con una tasa de interés anual de TIIE a 28 días más 225 puntos básicos y una fecha de vencimiento del 25 de febrero 2024.

### ***Crédito Sindicado Mitikah***

El 30 de agosto de 2018, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso F/2584, uno de los vehículos de co-inversión de Mitikah y subsidiaria de Helios, celebró un crédito sindicado garantizado con Banco Santander (Méjico), S.A., BBVA Bancomer, S.A., HSBC México, S.A., Banco Regional de Monterrey, S.A., Sab Capital, S.A. de C.V., e Intercam Banco, S.A., por un monto principal agregado de Ps. \$6.1 mil millones (el “Crédito Sindicado Mitikah”). Al 31 de diciembre de 2020, el Crédito Sindicado Mitikah tenía un saldo insoluto de Ps. \$1,320 millones y una tasa de interés anual TIIE a 28 días más un margen aplicable de 260 puntos base para los primeros 36 meses y 300 puntos base a partir del mes 37 y hasta el mes de agosto de 2024. Al 31 de diciembre de 2020, el monto agregado disponible para disposición al amparo del Contrato Sindicado Mítikah era de \$4.8 mil millones, con una vigencia a agosto de 2024.

### *Crédito IVA Mitikah*

El 30 de agosto de 2018, Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple Grupo Financiero Actinver como fiduciario del fideicomiso F/2584, uno de los vehículos de co-inversión de Mitikah y subsidiaria de Helios, celebró un crédito con Banco Santander (México), S.A., BBVA Bancomer, S.A., HSBC México, S.A., Banco Regional de Monterrey, S.A., y Sab Capital, S.A. de C.V., como acreditantes, con una vigencia de 6 años y un monto agregado principal de Ps. \$694.8 millones, para financiar el IVA incurrido con motivo de la construcción de Mitikah (el “Crédito IVA Mitikah”). Este crédito tiene una tasa de interés anual TIIE a 28 días más 170 puntos base. Al 31 de diciembre de 2020, no hemos hecho disposiciones al amparo del Crédito IVA Mitikah y el monto total del crédito se encuentra disponible.

### *Crédito Sindicado Titán*

El 31 de diciembre de 2019, celebramos un contrato de crédito sindicado con BBVA Bancomer, S.A., en su carácter de agente administrativo, HSBC México, S.A., como agente de garantías y Bank of Nova Scotia, Banco Sabadell, S.A., Industrial and Commercial Bank of China Limited, Dubai (DIFC) Branch y Banco Mercantil del Norte, S.A., por un monto principal agregado de EUA \$500 millones (el “Crédito Sindicado Titán”).

El Crédito Sindicado Titán fue estructurado como un crédito que no estaría garantizado mientras no ocurriera un evento de conversión, en cuyo caso se volvería un crédito garantizado con la Cartera Titán, así como los Contratos de Arrendamiento y Derechos de Cobro relacionados con las propiedades que integran dicha cartera. Un evento de conversión puede tener lugar en cualquier momento antes del 13 de noviembre de 2023, previa notificación de Fibra Uno y pago de una comisión de conversión de 20 puntos base y, sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones que incluyen, entre otros, la perfección de las garantías de la Cartera Titán.

Al 31 de diciembre de 2020, el Crédito Sindicado Titán no estaba garantizado y tenía un saldo insoluto de Ps. \$9,967.6 millones y una tasa de interés anual LIBOR a tres meses más 185 puntos base para los primeros 24 meses, 195 puntos base para los meses 25 al 36 y 220 puntos base a partir del mes 37. Si el crédito se convierte en un crédito garantizado, a partir de la fecha del evento de conversión la tasa de interés sería LIBOR más 225 puntos base. El Crédito Sindicado Titán, en la medida en que no ocurra un evento de conversión y permanezca sin ser garantizado, tendría una vigencia al 13 de noviembre de 2023. Si un evento de conversión ocurre, la vigencia sería al 13 de diciembre de 2026.

### ***Crédito Vinculado a la Sostenibilidad***

El 23 de julio de 2019, celebramos el primer crédito revolvente vinculado a la sostenibilidad en América Latina (el “Crédito Vinculado a la Sostenibilidad”) por Ps. \$21,350 millones (con un tramo de hasta Ps. \$13,500 millones y otro de hasta EUA \$410 millones), con una vigencia de 5 años y una tasa de interés vinculada a nuestra calificación crediticia y a nuestro desempeño de un indicador medioambiental como es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados expresada en kWh por metros cuadrados ocupados de nuestra cartera. Este Crédito Vinculado a la Sostenibilidad sustituye el crédito sindicado revolvente que teníamos celebrado previamente.

Banco Santander (Méjico), S.A., es el agente administrativo, BBVA Bancomer, S.A., es el agente de sostenibilidad y Bank of America, N.A., Banco Nacional de México, S.A., JPMorgan Chase Bank, N.A., Scotiabank Inverlat, S.A., Goldman Sachs Bank USA, HSBC México, S.A., Credit Suisse AG Cayman Islands Branch, Banco Sabadell, S.A., e Industrial and Commercial Bank of China México, S.A. son los bancos sindicados.

El 7 de abril de 2020, dispusimos de nuestro Crédito Vinculado a la Sostenibilidad: (i) Ps. \$6,736.5 millones con una tasa anual de TIIE a 28 días más 125 puntos base, y (ii) EUA \$205 millones con una tasa de interés anual de LIBOR a un mes más 125 puntos base. Ambos tramos tienen una fecha de vencimiento del 23 de julio de 2024. El 17 de diciembre de 2020, el saldo insoluto fue pagado en su totalidad.

Al 31 de diciembre de 2020, se contaban con Ps. \$13,500 millones y EUA \$410 millones para ser dispuestos al amparo del Crédito Vinculado a la Sostenibilidad, con una tasa de interés TIIE a 28 días más un margen aplicable de entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Pesos y una tasa LIBOR más un margen aplicable entre 125 y 200 puntos base para el tramo en Dólares.

### ***Certificados de Deuda***

El 16 de diciembre de 2013, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$8.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$4.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 80 puntos base con vencimiento el 10 de junio de 2019 (FUNO 13) (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); (ii) Ps. \$2.0 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 8.40% con vencimiento el 4 de diciembre de 2023 (FUNO 13-2); y (iii) 425,700,000 UDIs equivalentes a Ps. \$2.1 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 5.09% (en UDIs), con vencimiento el 27 de noviembre de 2028 (FUNO 13U).

El 4 de febrero de 2015, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$10.0 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$2.5 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$6.85 mil millones (emisión que fue pagada anticipadamente el 15 de diciembre de 2017); y (ii) Ps. \$7.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 6.99% con vencimiento el 23 de julio de 2025 (FUNO 15).

El 14 de abril de 2016, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$4.5 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$1.12 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 13-2, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$3.12 mil millones; (ii) Ps. \$883.75 millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE más 65 puntos base con vencimiento el 11 de abril de 2019 (FUNO 16) (emisión que fue pagada anticipadamente el 13 de abril de 2018); y (iii) 457,878,300 UDIs equivalentes a Ps. \$2.5 mil millones fueron colocados a una tasa fija de 4.60% (en UDIs), con vencimiento el 1 de abril de 2027 (FUNO 16U).

El 11 de diciembre de 2017, Fibra Uno llevó a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$7,100.00 millones de la siguiente manera: (i) FUNO 17 por un monto de Ps. \$1,000.00 millones a una tasa fija de 9.20% y fecha de vencimiento al 29 de noviembre de 2027; y FUNO 17-2 por un monto de Ps. \$6,100.00 millones a una tasa variable de TIIE a 28 días más 85 puntos base, con vencimiento al 5 de diciembre de 2022.

El 9 de abril de 2018, Fibra Uno llevó a cabo la reapertura de la emisión de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo FUNO 17-2, por un monto adicional de \$2 mil millones los cuales fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 85 puntos base, con vencimiento el 5 de diciembre de 2022. Parte de los recursos de esta reapertura se utilizaron para pagar anticipadamente la emisión FUNO 16. El saldo insoluto de la emisión FUNO 17-2 es de Ps. \$8,100.00 millones.

El 18 de septiembre de 2018, llevamos a cabo la oferta de certificados bursátiles fiduciarios de largo plazo por un monto agregado de Ps. \$9.2 mil millones de la siguiente manera: (i) Ps. \$3.8 mil millones fueron una reapertura de la emisión FUNO 17, que ahora tiene un saldo total de Ps. \$4.8 mil millones; (ii) Ps. \$5.4 mil millones fueron colocados a una tasa de interés de TIIE a 28 días más 83 puntos base con vencimiento el 25 de abril de 2023 (FUNO 18).

Al 31 de diciembre de 2020 habían sido emitidos certificados de deuda con fecha 16 de diciembre de 2013, 2 de febrero de 2015, 14 de abril de 2016, 11 de diciembre

de 2017, 9 de abril de 2018 y 18 de septiembre de 2018. Al 31 de diciembre de 2020, el monto agregado total de dichos certificados de deuda era de Ps. \$34.7 mil millones.

#### *Senior Notes*

El 30 de enero de 2014, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100) de la siguiente manera: (i) Senior Notes con vencimiento en 15 de diciembre de 2024 por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%; y (ii) Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2044 por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 6.95%.

El 3 de diciembre de 2015, llevamos a cabo la oferta y colocación en mercados internacionales de Senior Notes con vencimiento al 30 de enero de 2026 por un monto de EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones de Dólares 00/100) a una tasa fija de 5.25%.

El 8 de junio de 2016, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$200,000,000.00 (doscientos millones de Dólares 00/100) de los Senior Notes con tasa de 5.25% y con vencimiento al 30 de enero de 2026, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$500,000,000.00 (quinientos millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$300,000,000.00 (trescientos millones Dólares 00/100) de los Senior Notes con tasa de 6.95% y con vencimiento al 30 de enero de 2044, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$700,000,000.00 (setecientos millones de Dólares 00/100).

El 28 de junio de 2019, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$1,000,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$400,000,000.00 (cuatrocientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030; y (ii) la emisión de Senior Notes por un monto de EUA \$600,000,000.00 (seiscientos millones de Dólares 00/100) con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050.

El 20 de julio de 2020, llevamos a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$650,000,000.00

(seiscientos cincuenta millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura por EUA \$375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$775,000,000.00 (setecientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura por EUA \$275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100) de la emisión de los Senior Notes con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050, finalizando el saldo de dicha emisión en un total de EUA \$875,000,000.00 (ochocientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

Al 31 de diciembre de 2020, se han efectuado 5 emisiones de Senior Notes (más cuatro reaperturas) con fechas 30 de enero de 2014, el 3 de diciembre de 2015, el 8 de junio de 2016, el 28 de junio de 2019 y el 20 de julio de 2020. Al 31 de diciembre de 2020, el monto agregado total de dichos Senior Notes era de EUA \$3.4 mil millones que equivalen en dicha fecha a Ps. \$68.6 mil millones.

Los documentos (*indentures*) que regulan los Senior Notes y los Certificados de Deuda contienen disposiciones que, entre otras cosas, limitan el monto de deuda que podemos tener y nos permiten consolidar o fusionar con, o transferir todos o sustancialmente todos nuestros activos, a otras personas únicamente si se cumplen con ciertas condiciones. Dichos indentures y los Certificados de Deuda permiten un apalancamiento máximo total del 60% y un apalancamiento de deuda garantizada del 40%. Adicionalmente, los indentures y los Certificados de Deuda requieren una cobertura para el pago de la deuda de 1.5x a 1.0x en base proforma una vez que se dé efecto a la adquisición de deuda adicional. Por último, los indentures y los Certificados de Deuda requieren que en todo momento nuestros activos totales no gravados representen no menos de 150% del monto total de principal de nuestra deuda no garantizada. Los *indentures* que regulan los Senior Notes contienen causas de vencimiento estándar para este tipo de transacciones.

Pretendemos mantener nuestros niveles de deuda en un nivel en el que seamos capaces de operar de una forma eficiente y flexible que nos permita competir de forma adecuada e implementar nuestro crecimiento y plan de negocios. Planeamos financiar adquisiciones con las fuentes de capital disponibles más ventajosas, mismas que pueden incluir préstamos sobre créditos, asunción de deuda de las propiedades adquiridas, recursos de emisiones de deuda y capital y la emisión de CBFIs como pago a por adquisición de propiedades.

La emisión de Certificados de Deuda, en los mercados nacional y extranjero, hasta la fecha ha sido satisfactoria, logrando la participación activa de diversos inversionistas extranjeros destacados, obteniéndose de esta manera la obtención de recursos necesarios para cumplir con el objeto del Fideicomiso, incluyendo la

reestructura de deudas del Fideicomiso, el pago parcial de los Inmuebles adquiridos por el Fideicomiso, y en general, la obtención de capital de trabajo suficiente para mantener el crecimiento sostenido del Fideicomiso.

## **2.4 Proyectos del Fideicomiso.**

Derivado del buen desarrollo de la estrategia de negocios del Fideicomiso, se han detectado diversos proyectos de inversión y desarrollo en portafolios inmobiliarios, que incluyen propiedades industriales, comerciales, turísticas, de oficinas y otras de uso mixto, que consideramos tienen o tendrán el potencial para generar atractivos rendimientos y la apreciación del Patrimonio del Fideicomiso a largo plazo.

El Fideicomiso busca adquirir o desarrollar propiedades que se caractericen por localizarse en ubicaciones privilegiadas, en mercados desatendidos o bien, en mercados con gran densidad poblacional, siempre con el objetivo de que el diseño y la calidad del producto inmobiliario que se pretenda adquirir o desarrollar, permita una utilización óptima y flexible de la propiedad.

## **III.- Resumen del Comportamiento de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso en el Mercado de Valores.**

Los certificados emitidos por el Fideicomiso, son Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, los cuales se encuentran inscritos en la Sección de Valores del Registro Nacional de Valores. Dichos valores comenzaron a cotizar en la BMV en marzo de 2011. El Fideicomiso no cuenta con otros valores inscritos en el Registro Nacional de Valores.

La siguiente tabla muestra, el comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores:



#### **IV.- Distribución de Dividendos.**

El Fideicomiso ejecuta sus operaciones bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto Sobre la Renta (“**LISR**”). Con el objetivo de que se aplique al Fideicomiso el régimen fiscal de FIBRA, se debe distribuir anualmente por lo menos el 95% del Resultado Fiscal del Fideicomiso, y por lo menos el 70% de sus activos deberán estar invertidos en inmuebles, entre otros requisitos.

El Resultado Fiscal del Fideicomiso durante el ejercicio 2020, se calculó considerando los ingresos acumulables obtenidos durante dicho ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo la PTU.

Se llevaron a cabo Distribuciones de Efectivo superiores al 100% del Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, cumpliendo con los requisitos establecidos en el Fideicomiso, incluyendo la autorización por parte del Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estuvieron basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo.

Las Distribuciones de Efectivo se efectuaron de forma trimestral y se estima que se continuará con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las cuentas, ingresos, inversiones y egresos del Fideicomiso. El Comité Técnico del Fideicomiso tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla.

En la siguiente tabla se establecen, las Distribuciones de Efectivo llevadas a cabo por los cuatro trimestres de 2020:

<b>Periodo</b>	<b>Dividendo declarado</b>
2020	
primer trimestre	\$0.29043548496 M.N x CBFI's en circulación.
segundo trimestre	\$0.28097421658 M.N. x CBFI's en circulación.
tercer trimestre	\$0.30094740224 M.N. x CBFI's en circulación.
cuarto trimestre	\$0.3119121125400170 M.N. x CBFI's en circulación.

Las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo, fueron determinadas por el Comité Técnico, considerando entre otros factores, los siguientes:

- Los resultados reales de operación del Fideicomiso;
- El nivel de flujos de efectivo retenidos;
- Los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- Requerimientos de CAPEX para las propiedades del Fideicomiso;

- El ingreso gravable del Fideicomiso;
- Requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- Los gastos de operación del Fideicomiso; y
- Diversos factores que el Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

El efectivo disponible estimado para efectuar las Distribuciones de Efectivo, podría ser mayor a la distribución mínima requerida por la legislación aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias, el Fideicomiso tendría que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la legislación aplicable y para ello, se tendría que utilizar los recursos que obtenga el Fideicomiso derivados de futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo, lo cual no fue necesario hacer durante el Periodo de Revisión. El Fideicomiso no puede garantizar que la política de distribución no será modificada en el futuro.

## **V. Factores que pueden influir en futuros resultados de las operaciones**

**COVID-19.** Cabe destacar que con motivo de la pandemia producida por el virus SARS-CoV-2, que a su vez produce la enfermedad denominada como COVID-19 (“**COVID-19**”), y que fue causa de declaración de emergencia sanitaria, se generaron diversas afectaciones económicas a nivel mundial y en la mayor parte de los sectores económicos, entre los que se encuentra el sector inmobiliario al que pertenece Fibra Uno, y como consecuencia, se implementaron diversas medidas para su contención y prevención, tanto el Gobierno Federal como los Gobiernos Estatales, por lo que el Administrador de Fibra Uno ha evaluado los efectos de esta condición en su información financiera consolidada al 31 de diciembre de 2020. Los principales impactos se han reflejado en una disminución de ingresos por descuentos otorgados a algunos inquilinos, en el incremento de la estimación de cuentas de cobro dudoso, en la redefinición de las principales hipótesis y variables para identificar indicios de deterioro y determinar los valores de las propiedades de inversión y de la inversión en asociadas y en las proyecciones financieras de Fibra Uno para evaluar el precepto de negocio en marcha. Como resultado de esta evaluación, los supuestos considerados por el Administrador de Fibra Uno en las proyecciones financieras de su modelo financiero al 31 de diciembre de 2020, no vislumbran una incertidumbre material que les impida continuar como negocio en marcha por los próximos doce meses.

No obstante lo anterior, la actual pandemia del COVID-19 y las medidas implementadas para evitar su propagación, podrían continuar teniendo efectos

adversos importantes en parte de nuestro negocio, resultados de operación, flujos de efectivo y condición financiera.

En diciembre de 2019, se registró la aparición del virus COVID-19 en Wuhan, China, y el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró al COVID-19 como pandemia. El brote ha llegado a más de 160 países y ha llevado a gobiernos y otras autoridades de todo el mundo, incluidas las autoridades federales, estatales y locales en México, a imponer medidas destinadas a controlar su propagación, incluidas restricciones a la movilidad y operaciones comerciales, tales como: prohibición de viajes, cierres fronterizos, cierres comerciales, cuarentenas y confinamiento forzoso. A la fecha del presente Informe, se ha iniciado la campaña de vacunación por parte del gobierno federal, sin embargo es imposible predecir cuánto tiempo durarán la pandemia del COVID-19 o las medidas implementadas para prevenir su propagación.

El impacto de la pandemia del COVID-19 y las medidas para evitar su propagación, podrían continuar afectando negativamente los negocios del Fideicomiso, resultados de operaciones, flujos de efectivo y condición financiera de diversas maneras. A pesar que la campaña de vacunación ha iniciado a esta fecha, la eficacia de la misma es incierta y el momento en que derivado de ello se disminuyan las medidas impulsadas por el gobierno mexicano no es posible predecirlo. Por ejemplo, algunos de nuestros arrendatarios que experimentaron y continúan experimentando algún deterioro en sus condiciones financieras, como resultado de la pandemia del COVID-19 podrían no estar dispuestos o no podrían pagar la renta en su totalidad o de manera oportuna. En algunos casos, hemos reestructurado y es posible que tengamos que reestructurar en otros casos, las obligaciones de nuestros arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento a largo plazo y es posible que no podamos hacerlo en términos que sean tan favorables para nosotros como los que actualmente tenemos. Numerosas acciones iniciadas a nivel federal, estatal y municipal así como aquellas iniciadas por la industria, también podrían afectar nuestra capacidad de cobrar la renta o de ejercer cualquier derecho al amparo de nuestros Contratos de Arrendamiento que derive del incumplimiento del pago de la renta de nuestros arrendatarios. Algunos de nuestros arrendatarios podrían incurrir en costos o pérdidas significativas en respuesta a la pandemia del COVID-19, perder negocios debido a cualquier interrupción en las operaciones de nuestras propiedades o incurrir en otras responsabilidades relacionadas con órdenes de confinamiento, cuarentenas, infecciones u otros factores relacionados. Durante 2020 algunos de nuestros arrendamientos, especialmente en el sector comercial se dieron por terminados y de continuar esta situación, podríamos tener dificultad en conseguir arrendatarios nuevos en sustitución de los anteriores durante el tiempo que dure la pandemia.

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos también dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades. Desde el inicio de la pandemia en México a finales de marzo de 2020, las consultas de posibles nuevos arrendatarios en nuestras propiedades, así como el interés en renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, disminuyeron materialmente. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia del COVID-19 está teniendo en la condición económica de algunos de nuestros arrendatarios, es posible que sea necesario continuar negociando estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de renta o extensiones en el pago de la misma. Podríamos enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales por debajo del mercado o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a las tasas actuales o superiores del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de nuestros arrendatarios. Asimismo, debido a la pandemia del COVID-19 y las medidas gubernamentales para evitar su propagación, es posible que nos veamos obligados a retrasar las actividades de construcción relacionadas con nuestra cartera de desarrollo. No podemos prever por cuánto tiempo continuarán estos efectos de la pandemia del COVID-19.

La pandemia del COVID-19 ha causado, y es probable que continúe causando, graves afectaciones económicas y de mercado, entre otras, a nivel mundial. No podemos asegurar que las condiciones en los financiamientos bancarios, el capital y otros mercados financieros no continuarán deteriorándose como resultado de la pandemia, o que nuestro acceso al capital y otras fuentes de financiamiento no se verá limitado, lo que podría afectar negativamente la disposición y condiciones de futuros financiamientos, renovaciones o refinanciamientos. Adicionalmente, el deterioro de las condiciones económicas mundiales como resultado de la pandemia puede, en última instancia, disminuir los niveles de ocupación y los precios en nuestras Propiedades a medida que nuestros arrendatarios reduzcan o difieran sus gastos.

El alcance de los efectos de la pandemia del COVID-19 en nuestro desempeño operativo y financiero, dependerá de futuras circunstancias, incluyendo la duración, la propagación y la intensidad del brote, lo cual es incierto e impredecible. Debido a la velocidad con que se ha desarrollado la pandemia, en este momento, no nos es posible estimar el efecto de estos factores en nuestro negocio, pero consideramos que el impacto adverso en nuestro negocio, los resultados de las operaciones, la situación financiera y los flujos de efectivo podrían ser material.

**Ingresos por arrendamiento.** Nuestros ingresos proceden principalmente de las rentas que recibimos de nuestros arrendatarios conforme a los Contratos de Arrendamiento. El importe de los ingresos generados por el arrendamiento de las

propiedades que constituyen la cartera del Fideicomiso depende principalmente de la capacidad de mantener las tasas de ocupación del espacio actualmente arrendado; arrendar el espacio actualmente disponible; arrendar el espacio que se tenga disponible al vencimiento de los Contratos de Arrendamiento; y a través de la expansión o construcción de Propiedades. Al 31 de diciembre de 2020, las propiedades de la cartera del Fideicomiso tenían una tasa de ocupación del 93.1%. El importe de los ingresos por arrendamiento también depende de la capacidad para cobrar las rentas a los arrendatarios de conformidad con sus Contratos de Arrendamiento, así como de nuestra capacidad para mantener o aumentar las rentas. Las tendencias positivas o negativas en los negocios de nuestros arrendatarios o en las áreas geográficas en las que están ubicados nuestros activos podrían afectar también nuestros ingresos por renta en ejercicios futuros y actualmente no podemos predecir si la pandemia del COVID-19 afectará dichas tendencias, ni cómo las afectará, en su caso. Además, el aumento de los ingresos por rentas también dependerá en parte de nuestra capacidad para adquirir activos adicionales que cumplan con los criterios de elegibilidad, así como nuestra habilidad para expandir el GLA de las propiedades del Fideicomiso. Al 31 de diciembre de 2020, estábamos en proceso de desarrollar cuatro proyectos que comprenden la cartera en desarrollo del Fideicomiso y un proyecto que comprende nuestra la cartera en desarrollo JV (conjuntamente con Helios, es decir, el fideicomiso irrevocable de emisión de certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios bajo la clave de pizarra F1CC, número F/2353, constituido por F1 Administración, S.C., como fideicomitente y administrador, Banco INVEX, S.A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero, como fiduciario). Se espera que el desarrollo de Tepozpark (Cartera Frimax) y la expansión de Galerías Valle Oriente (Cartera Kansas) sean concluidas en los siguientes 12 meses. En cuanto al desarrollo de Satélite (Cartera Apolo II) esperamos que sea concluido en 2023. Por último, el desarrollo de Tapachula actualmente está detenido debido a la pandemia de COVID-19 y aún se desconoce la fecha específica de terminación. Se espera que la cartera en desarrollo contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 3.8% o 402,992.1 m<sup>2</sup>. Sin embargo, como consecuencia de la pandemia del COVID-19: (i) las autoridades podrían ordenarnos que dejemos de desarrollar por un período de tiempo que retrasaría tales desarrollos o (ii) en la medida en que enfrentemos un impacto negativo en nuestra situación financiera, podemos retrasar temporalmente finalización de nuestra cartera en desarrollo. Asimismo, esperamos que la cartera en desarrollo JV contribuya al incremento de nuestro GLA aproximadamente en 2.5% o 265,104.0 m<sup>2</sup>.

**Vencimiento del arrendamiento.** La capacidad para volver a arrendar el espacio sujeto a arrendamiento que expire afectará los resultados de nuestras operaciones y se verá afectada por las condiciones económicas y de competencia en nuestros mercados, así como el atractivo de las propiedades individuales del Fideicomiso.

**Condiciones de Mercado.** Tenemos la intención de buscar oportunidades de inversión en todo México. Los cambios positivos o negativos en las condiciones de estos mercados, incluyendo entre otros, los cambios relacionados con la pandemia del COVID-19, afectarán nuestro rendimiento global. Si se registra en el futuro una desaceleración económica o recesión regional que afecte a nuestros mercados objetivo o a la industria inmobiliaria, se perjudicará nuestra capacidad para renovar o volver a arrendar el espacio, así como la capacidad de nuestros arrendatarios para cumplir sus compromisos bajo los Contratos de Arrendamiento, como en el caso de quiebras o morosidad del arrendatario correspondiente, afectándose adversamente nuestra capacidad para mantener o aumentar las rentas. Consideramos que nuestros objetivos de mercado se caracterizan por lo atractivo de la demografía y las características fundamentales de la propiedad.

**Entorno competitivo.** Competimos con otros propietarios, desarrolladores y operadores de inmuebles industriales, comerciales y de oficina en México, muchos de los cuales tienen propiedades con características similares a las nuestras en los mismos mercados en los que se encuentran nuestras propiedades. En el futuro, la competencia puede causar una disminución de nuestras posibilidades para adquirir una propiedad bajo condiciones favorables o el no poder adquirirla en lo absoluto. Además, la competencia puede afectar la ocupación y tarifas de nuestras propiedades, y por ende nuestros resultados financieros, y es posible que estemos presionados a reducir nuestras Rentas por debajo de lo que actualmente cobramos u ofrecer reducciones sustanciales en las mismas, mejoras del arrendamiento, derechos de terminación anticipada u opciones de renovación favorables al arrendatario a fin de mantenerlos en la medida en que vayan venciendo los Contratos de Arrendamiento.

**Gastos de Operación, Administración, Predial y Seguros.** Nuestros gastos de operación, administración, predial y seguros, generalmente consisten en gastos de administración, mantenimiento y reparaciones, predial, seguros, electricidad y otros gastos operativos. La mayoría de los gastos de mantenimiento y reparación son cubiertos por los arrendatarios a través de cuotas periódicas de mantenimiento. También incurrimos en gastos relacionados con la administración corporativa, la información pública y el cumplimiento de las diversas disposiciones de la ley aplicable. El aumento o disminución de tales gastos operativos tendrán un impacto en nuestro rendimiento global.

**Ajustes de valor de mercado en propiedades de inversión e inversión en derechos fideicomisarios.** Las propiedades de inversión adquiridas y las mejoras a locales arrendados se registran al costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados con la adquisición de Activos. Las propiedades de inversión adquiridas a cambio de CBFIs se valúan a su valor razonable. Bajo IFRS, las propiedades de inversión se valúan a su valor razonable, y estos son

determinados por valuadores independientes y se registran en los siguientes momentos: (i) cuando se detecta un factor que impacta en el valor de la propiedad de inversión, y (ii) al menos una vez en cada período de 12 meses a partir de la adquisición de las propiedades de inversión. Las ganancias y pérdidas del valor razonable se registran en la cuenta de "ajustes al valor razonable de propiedades de inversión – netos" en los resultados en el período en que se incurren". Durante el 2020, se registró un ajuste al valor de mercado de las propiedades de inversión e inversiones en derechos fideicomisarios por Ps. \$8,246.6 millones. Cambios en el costo de mercado en nuestras propiedades de inversión podrían tener un impacto significativo en nuestros resultados de operación. La pandemia del COVID-19 continúa siendo un evento en desarrollo y, por lo tanto, actualmente no contamos con la información necesaria para determinar en qué medida las consecuencias económicas de esta pandemia afectarán el valor razonable de las propiedades del Fideicomiso. Asimismo, esperamos que, como se vio en crisis económicas anteriores, la depreciación del Peso se traducirá en una revaluación de las propiedades en proporción a dicha depreciación monetaria en el mediano plazo.

El presente informe fue presentado y aprobado en todos sus términos por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, celebrado por Banco Actinver, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Actinver, en su carácter de Fiduciario, en su sesión celebrada el 16 de abril de 2021, recomendando su aprobación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el 30 de abril de 2021.

Secretario de la Sesión de Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno,  
celebrada el 16 de abril de 2021.



Lic. Alejandro Chico Pizarro

Ciudad de México, México, a 16 de abril de 2021.

**INFORME ANUAL DEL COMITÉ TÉCNICO DEL FIDEICOMISO FIBRA UNO (EL “FIDEICOMISO”), IDENTIFICADO CON EL NÚMERO 1401, CELEBRADO POR BANCO ACTINVER, S.A., INSTITUCIÓN DE BANCA MÚLTIPLE, GRUPO FINANCIERO ACTINVER, EN SU CARÁCTER DE FIDUCIARIO (EL “FIDUCIARIO”).**

En cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la Ley del Mercado de Valores (“LMV”), y en la Cláusula 9.1.24. del Fideicomiso, se presenta el informe sobre las operaciones y actividades en las que intervino éste Comité Técnico, durante el periodo comprendido del 1 de enero de 2020 al 31 de diciembre de 2020 (el “Periodo de Revisión”), para que sea sometido a la consideración de la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios con clave de pizarra “FUNO11” (“CBFIs”) a celebrarse el próximo 30 de abril de 2021.

Respecto del Periodo de Revisión, se informa lo siguiente:

- a) En sesión de Comité Técnico de fecha 31 de enero de 2020, se resolvió: (i) aprobar en todos sus términos el acta de la sesión de Comité Técnico del 23 de octubre de 2019; así como; y (ii) aprobar una Distribución de efectivo en favor de los Tenedores de CBFIs del Fideicomiso, por un monto de \$2,317,634,000.93 M.N. (dos mil trescientos diecisiete millones seiscientos treinta y cuatro mil Pesos 93/100 Moneda Nacional), correspondiente al cuarto trimestre de 2019.
- b) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 21 de febrero de 2020, se resolvió aprobar en todos sus términos el acta de la sesión de Comité Técnico del 31 de enero de 2020.

Asimismo, se presentó y aprobó el informe del Comité de Auditoría, respecto a la revisión de los estados financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2019, así como la recomendación para la aprobación por éste Comité Técnico de dichos estados financieros.

De igual forma, se aprobaron los estados financieros del Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 01 de octubre al 31 de diciembre de 2019, así como del resultado fiscal de dicho periodo.

Por último, se ratificó en todos sus términos las resoluciones tomadas en la sesión de Comité Técnico, celebrada en fecha 31 de enero de 2020, relativas a la Distribución en favor de los Tenedores de CBFIs emitidos por el Fideicomiso, correspondientes al periodo comprendido del 1º de octubre al 31 de diciembre de 2019.

- c) En sesión de Comité Técnico celebrada en fecha 03 de abril de 2020, se aprobaron los estados financieros (auditados), correspondientes al ejercicio social comprendido del 01 de enero de 2019 al 31 de diciembre de 2019.

Asimismo, se autorizó llevar a cabo una emisión de títulos representativos de deuda, conforme a la legislación del Estado de Nueva York, Estados Unidos de América (el “**Bono Global**”) y efectuar su colocación a través de una oferta de suscripción en los Estados Unidos de América, al amparo de la Regla 144 A y la Regulación S de la Ley de Valores de 1933 (*Securities Act of 1933*) de los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable, por la cantidad que determine el Administrador y/o los delegados especiales que fueron designados en dicha sesión del Comité Técnico, según hubiera sido necesario o conveniente, con base en los niveles de oferta y demanda, las condiciones imperantes en los mercados de valores en la fecha de la colocación y cualesquier otros factores que se consideran relevantes.

Asimismo se aprobó y se instruyó al Fiduciario llevar a cabo: (i) todos los trámites o actos necesarios y/o convenientes para realizar la emisión del Bono Global y su oferta privada, en los Estados Unidos de América y en otros mercados del extranjero conforme a la legislación aplicable; (ii) todos los actos necesarios y/o convenientes ante cualquier autoridad competente, bolsa de valores, entidad, dependencia o persona a efecto de lograr la emisión, oferta, listado y colocación del Bono Global en el extranjero, previo cumplimiento de las disposiciones legales aplicables; y (iii) celebrar los contratos, convenios, acuerdos, certificaciones y demás documentos que hubieren sido necesarios o convenientes con cualquier persona nacional o extranjera, incluyendo, sin limitación la inscripción y/o suscripción de cualquier documento informativo, así como la celebración de: (a) uno o más contratos de colocación según sea necesario, con cualquier intermediario colocador que tenga por objeto colocar en los Estados Unidos y/o en otros mercados del extranjero el Bono Global; (b) cualquiera contratos de fideicomiso requerido (c) el contrato de compraventa (*purchase agreement*), (d) los indentures correspondientes y (e) cualesquier otros documentos similares y/o relacionados que sean necesarios o convenientes para realizar la emisión del Bono Global en su oferta privada de suscripción en el extranjero, por lo cual se autorizó y facultó al Administrador del Fideicomiso y/o los delegados especiales que se designaron en la sesión para determinar la forma en que serían convenidos los términos de los contratos, convenios e instrumentos citados, incluyendo acordar declaraciones, obligaciones de hacer y no hacer, cláusulas de indemnización y contribución y cualquiera otras cláusulas necesarias, pudiendo estar tales contratos o convenios regidos por la legislación mexicana o cualesquier legislación extranjera, autorizando en dicha sesión al Fiduciario a someterse a la jurisdicción de cualesquier tribunales del extranjero.

De igual manera, se aprobó incluir la información sobre el Fideicomiso en el prospecto de colocación (*offering memorándum*), tanto preliminar como definitivo, así como la documentación necesaria que se utilice para llevar a cabo la oferta de la emisión del Bono Global, de conformidad con los requerimientos de la normatividad aplicable en la medida en que el Administrador del Fideicomiso y/o cualesquiera de los delegados especiales hubieren aprobado dicha información y los prospectos de colocación, quedando facultados para instruir al Fiduciario los términos y condiciones en que deberá suscribir el prospecto de colocación y

demás documentos que sean elaborados y/o distribuidos en relación con la oferta de la emisión del Bono Global.

Asimismo, se aprobó que el Administrador del Fideicomiso y/o cualesquiera de los delegados especiales designados en dicha sesión, tuvieran la facultad para designar a los colocadores de la oferta del Bono Global, así como que pudieran elegir el carácter en el que participaran los intermediarios colocadores, tales como colocador líder, colocador sub-líder, local o global.

Asimismo se aprobó instruir al Fiduciario, para que éste llevara a cabo: (i) la contratación del fiduciario que se encargaría de la emisión del Bono Global; y (ii) la contratación de servicios profesionales por parte de asesores externos, agente estructurador, intermediarios colocadores, representante común, agencias calificadoras, abogados, auditores externos y otros prestadores de servicios nacionales o extranjeros, necesarios y/o convenientes para llevar a cabo la emisión en dicha sesión autorizada, sin limitación, la contratación de asesores legales, que emitan su opinión independiente respecto del cumplimiento de las disposiciones legales y contractuales aplicables, también se resolvió otorgar en favor del Administrador del Fideicomiso y de los delegados especiales que se nombraron en dicha sesión, un poder especial irrevocable para pleitos y cobranzas, en los términos de los artículos 2553 y 2554 del Código Civil Federal y sus artículos correlativos en los Códigos Civiles de las entidades federativas de los Estados Unidos Mexicanos.

- d) En sesión del Comité Técnico de fecha 24 de abril de 2020, se resolvió aprobar en todos sus términos las actas de las sesiones de Comité Técnico de fechas 21 de febrero y 03 de abril de 2020.

Asimismo, se resolvió aprobar los siguientes informes correspondientes al ejercicio 2019 (i) informe del Comité de Auditoría, Comité de Prácticas Societarias y Comité de Nominaciones y Compensaciones del Fideicomiso sobre las actividades que correspondieron a dichos órganos, en términos de lo establecido en el artículo 43 de la LMV, (ii) informe del Comité Técnico del Fideicomiso, respecto a las principales políticas y criterios contables y de información seguidos en la preparación de la información financiera, en términos de lo establecido en la fracción IV, inciso d), del artículo 28 de la LMV, con relación al artículo 172, inciso b) de la Ley General de Sociedades Mercantiles (“LGSM”), (iii) informe del Administrador del Fideicomiso, conforme a lo establecido en artículo 44, fracción XI de la LMV, con relación al artículo 172 de la LGSM, con la opinión favorable del Comité Técnico, y (iv) informe del Comité Técnico del Fideicomiso correspondiente a las actividades y operaciones en las que este Comité tuvo intervención, en términos de lo establecido en el artículo 28, fracción IV, inciso e) de la LMV.

De igual manera, se tuvo por presentado el informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los estados financieros del primer trimestre del ejercicio de 2020, , así como la recomendación para la aprobación por éste Comité Técnico de dichos estados financieros.

Asimismo, se aprobó en su totalidad los estados financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1 de enero al 31 de marzo de 2020, así como el Resultado Fiscal durante dicho periodo, siendo que fue negativo por lo que el cálculo para la determinación de las Distribuciones con cargo al Resultado Fiscal fue cero.

De igual manera, se aprobó de manera excepcional y como una medida derivada por una causa de fuerza mayor por el virus SARS-Cov-2, causante de la enfermedad COVID-19, que el Administrador a su entera discreción y con el fin de salvaguardar los intereses del Fideicomiso, sea quien determinara la Distribución de efectivo a favor de los Tenedores de los CBFIs, en el entendido que dicha resolución se emitió con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes. Siendo que el monto que hubiere determinado el Administrador para la Distribución a los Tenedores, debería ser ratificado por el Comité Técnico en la sesión correspondiente al segundo trimestre del 2020 y, en caso de que el Administrador, hubiere determinado una Distribución menor al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal del Fideicomiso, se hubiera requerido el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes de este Comité Técnico, además de la aprobación de la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso, asimismo se instruyó al Fiduciario para realizar el pago de la Distribución de efectivo que decrete el Administrador a favor de los Tenedores de los CBFIs, fuera el día 11 de mayo de 2020.

Por otra parte, se aprobó de manera preliminar, la recomendación del Comité de Auditoría al Comité Técnico, para que el Administrador lleve a cabo la contratación de los servicios del Auditor Externo, es decir, la sociedad denominada Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. durante el ejercicio 2020 y de forma definitiva una vez que se cumplieran las siguientes condiciones: (1) la evaluación del Auditor Externo por parte del Comité de Auditoría respecto de su desempeño en la auditoría por el ejercicio 2019; (2) que el Administrador del Fideicomiso emita la evaluación sobre el cumplimiento de requisitos que debe cumplir el Auditor Externo conforme a las Disposiciones de Carácter General aplicables a las Entidades y Emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (“**CUAE**”); ((2.1.) profesionales, (2.2) de rotación, (2.3) sistemas de control de calidad y manual correspondiente y cumplimientos mínimos de éste, (2.4) programa de evaluación de calidad y, (2.5) cumplimiento de requisitos por parte de su personal; así como del análisis de independencia y servicios prohibidos del mencionado despacho y aprobación de todos los puntos relacionados); (3) análisis de cumplimiento de independencia conforme a la CUAE; y (4) análisis sobre la cotización sobre los servicios de auditoría externa para el ejercicio 2020, así como de servicios adicionales.

Finalmente, se aprobó el esquema de aplicación del Plan Ejecutivo de Compensaciones, para su aplicación entre los empleados, ejecutivos y colaborados de las empresas que tienen encomendada la dirección, administración, operación y asesoría del Fideicomiso, así como aprobar la emisión

de 21'248,766 CBFIs para cumplir con el esquema del Plan Ejecutivo de Compensaciones para empleados, funcionarios y colaboradores del Asesor y Administrador del Fideicomiso, para que fueran puestos en circulación entre el 10 de agosto de 2020 y el 30 de septiembre de 2020.

- e) En fecha 14 de julio de 2020, los miembros del Comité Técnico aprobaron ciertas Resoluciones Unánimes tomadas fuera de sesión del Comité Técnico del Fideicomiso, mediante las cuales se aprobó:

**e.1.** La Desinversión y venta de 2 (dos) inmuebles industriales clase A, 5 (cinco) terrenos para futuro desarrollo y 1 (un) terreno destinado a uso de estacionamiento, ubicadas en los estados de Tamaulipas y Chihuahua (en lo sucesivo, el “**Portafolio**”), de conformidad con la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias y el voto favorable de todos los Miembros Independientes, siendo que el Administrador presentó a este Comité Técnico la petición de venta del Portafolio y la Desinversión correspondiente, la cual cumplió con las política de desinversión aplicable en general a los Bienes Inmuebles del Patrimonio del Fideicomiso.

Asimismo, se hizo constar y se aprobó la renuncia expresa hecha por la totalidad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, quienes además son miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, al derecho preferente que les corresponde en términos de la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, fracción (xiv) del Fideicomiso, para adquirir los inmuebles del Portafolio.

Derivado de lo anterior, se aprobó llevar a cabo todos los actos y trámites administrativos que sean necesarios y convenientes, a efecto de que el comprador individual del Portafolio, notificara a la Comisión Federal de Competencia Económica, respecto de la celebración de las negociaciones y actos definitivos de venta de dicho Portafolio.

**e.2.** La Desinversión y venta de la propiedad identificada como Fracción de terreno identificado como “Lote 1-B” de la manzana 6, ubicado en el Fraccionamiento Santa María, en la Ciudad de Ramos Arizpe, Estado de Coahuila (el “**Inmueble Parque Santa María – Whirlpool**”).

De igual forma, se hizo constar la renuncia expresa hecha por la totalidad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, quienes además son miembros propietarios del Comité Técnico del Fideicomiso, al derecho preferente que les corresponde en términos de la Cláusula Novena, Sección 9.1.24, fracción (xiv) del Fideicomiso, para adquirir el Inmueble Parque Santa María Whirlpool.

Derivado de lo anterior, se aprobó llevar a cabo todos los actos y trámites administrativos que sean necesarios y convenientes a efecto de que el comprador individual del Inmueble Parque Santa María – Whirlpool, notifique a la Comisión Federal de Competencia Económica, respecto de la celebración de las negociaciones y actos definitivos de venta de dicho Inmueble Parque Santa María – Whirlpool.

Por último, se aprobó ratificar todos los actos y negociaciones llevadas a cabo por el Administrador y/o el Fiduciario en relación con la Desinversión y venta del Portafolio e Inmueble Parque Santa María – Whirlpool, asimismo, se instruyó al Administrador para que continué dichas operaciones en términos de las resoluciones unánimes tomadas en dicha fecha, liberando a dicho Administrador y/o el Fiduciario de toda responsabilidad por estos conceptos.

- f) En sesión del Comité Técnico de fecha 22 de julio de 2020, se resolvió aprobar en todos sus términos el acta de la sesión de Comité Técnico de fecha 24 de abril de 2020.

Asimismo, se presentó y aprobó el informe del Comité de Auditoria respecto a la revisión de los estados financieros del segundo trimestre de 2020, así como la recomendación para la aprobación por éste Comité Técnico de dichos estados financieros.

Adicionalmente, se aprobó en su totalidad los estados financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 01 de abril al 30 de junio de 2020, así como el resultado fiscal de \$551,860,650 M.N. (Quinientos cincuenta y un millones ochocientos sesenta mil seiscientos cincuenta Pesos 00/100 Moneda Nacional).

De igual manera, se decretó una Distribución de efectivo a favor de los Tenedores de los CBFIs, correspondiente al segundo trimestre de 2020, por un monto de \$1,103'721,300.00 (Mil ciento tres millones setecientos veintiún mil trescientos Pesos 00/100 Moneda Nacional), instruyendo que el pago del mismo se realizara a más tardar el 10 de agosto de 2020. Esta resolución se tomó con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes de este Comité Técnico.

Asimismo, y en cumplimiento a los resolutivos del acta de la sesión del 24 de abril de 2020, se ratificó la Distribución de efectivo a favor de los Tenedores de los CBFIs, correspondiente al primer trimestre de 2020, por un monto de \$1,140'887,000.00 M.N. (Mil ciento cuarenta millones ochocientos ochenta y siete mil Pesos 00/100 Moneda Nacional), siendo que el pago del mismo se realizó el 11 de mayo de 2020. Esta resolución se tomó con el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes de este Comité Técnico.

De igual manera se ratificó en todos sus términos las Resoluciones Unánimes tomadas por los miembros del Comité Técnico de fecha 14 de julio de 2020, respecto de:

**f.1.** La Desinversión y venta del Portafolio, por un precio de venta por \$39,123,000.00 (treinta y nueve millones ciento veintitrés mil Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América) más el IVA correspondiente, que podría ser sujeto de eventual reducción de hasta la cantidad de \$800,000.00 (ochocientos mil dólares 00/100 Moneda de Curso

Legal en los Estados Unidos de América), de conformidad con la opinión favorable del Comité de Prácticas Societarias y el voto favorable de la totalidad de los Miembros Independientes, con las modificaciones, ajustes y adiciones, que en su caso hubieren convenido los delegados especiales designados en dichas Resoluciones Unánimes tomadas por este Comité Técnico el pasado 14 de julio de 2020, con los compradores del Portafolio, en el entendido de que dichos cambios no debieron disminuir en más del 5% (cinco por ciento) del precio de venta.

**f.2.** La Desinversión y venta del Inmueble Parque Santa María - Whirlpool, por la cantidad de \$60,000,000.00 (Sesenta millones de Dólares 00/100 Moneda de Curso Legal en los Estados Unidos de América), más IVA sobre las construcciones, con las modificaciones, ajustes y adiciones, que en su caso hubieren convenido los delegados especiales designados en dichas Resoluciones Unánimes tomadas por este Comité Técnico el pasado 14 de julio de 2020, con el comprador del Inmueble Parque Santa María – Whirlpool, en el entendido de que dichos cambios no debieron disminuir en más de un 5% (cinco por ciento) del precio de dicha venta.

Siendo que derivado de lo anterior, de igual forma se ratificó: (i) la renuncia realizada por la totalidad de los Fideicomitentes Adherentes Relevantes al derecho preferente para adquirir tanto el Portafolio como el Inmueble Parte Santa María – Whirlpool; y (ii) la aprobación de llevar a cabo todos los actos y trámites administrativos que sean necesarios y convenientes, a efecto de que el comprador individual del Portafolio y Parque Santa María - Whirlpool, notificara a la Comisión Federal de Competencia Económica, la celebración de las negociaciones y actos definitivos de venta de dicho Portafolio y del Inmueble Parque Santa María – Whirlpool.

Por otra parte, en la misma sesión de Comité Técnico de fecha 22 de julio de 2020, se autorizó la contratación de líneas de crédito y cualquier otro medio de financiamiento, incluyendo la emisión de deuda pública o privada, nacional o extranjera con o sin garantía, siempre y cuando ésta cumpliera con los parámetros establecidos en el Fideicomiso o la legislación aplicable, así como la contratación de asesores del Fideicomiso, así como el otorgamiento de poderes para el agente de proceso o de garantías en términos de la regulación aplicable.

Asimismo, se determinó tomar debida nota sobre el nivel de endeudamiento autorizado por el Fideicomiso el cual se ajusta a las políticas de endeudamiento establecidas en la sección 9.1 Bis del Fideicomiso, el numeral 5, de la fracción VII, del Artículo 7 de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a otros Participantes del Mercado de Valores y cualquier legislación aplicable. De igual manera, se ratificó tomar nota respecto de todos y cada uno de los créditos, préstamos, pasivos o financiamientos contratados o adquiridos hasta la fecha de dicha sesión por el Fideicomiso.

De igual forma, se determinó tomar nota de la actualización del fondo de recompra de CBFIs que a la fecha de dicha sesión corresponden a la cantidad

de 263'461,278 (Doscientos sesenta y tres millones cuatrocientos sesenta y un mil doscientos setenta y ocho) CBFIs, que representó un 5% (cinco por ciento) del total de los CBFIs emitidos por el Fideicomiso, en el entendido de que a la fecha de celebración de dicha sesión, la totalidad de CBFIs en circulación ascienden a 3'928,194,243 (Tres mil novecientos veintiocho millones ciento noventa y cuatro mil doscientos cuarenta y tres).

Asimismo, se aprobó y ratificó la actualización del establecimiento y constitución del Programa de Recompra de CBFIs acordado en la Asamblea de Tenedores del Fideicomiso con fecha 16 de octubre de 2015, así como la ratificación de la operación del fondo del Programa de Recompra de CBFIs a través del mercado de valores, previa autorización, emitida por las autoridades competentes.

De igual manera, se aprobó en todos sus términos y alcance las modificaciones propuestas al Código de Ética.

Igualmente, se aprobó la recomendación del Comité de Auditoría, con base en el presupuesto que fue presentado a los miembros del Comité Técnico de llevar a cabo la contratación por parte del Administrador del despacho de auditoría Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. en relación con la prestación de servicios de auditoría externa, de manera trimestral.

De igual forma, se autorizó la prestación de Servicios Adicionales por parte del Auditor Externo con base en información histórica, como son (i) consultas respecto a temas relacionados con la administración del Fideicomiso; (ii) estudios y opinión sobre precios de transferencia; (iii) determinación de valor de derivados; (iv) valuación y prueba de deterioro de la plataforma; y (v) “Tips Anónimos”.

Por último, se autorizó y aprobó de forma previa, la contratación de los Servicios Potenciales como son, la revisión limitada de la información financiera por trimestre que pudiera realizar el Auditor Externo.

- g) En sesión del Comité Técnico de fecha 23 de octubre, se aprobó en todos sus términos el acta de la sesión de Comité Técnico de fecha 22 de julio de 2020.

Asimismo, se presentó y aprobó el informe del Comité de Auditoría respecto a la revisión de los estados financieros del tercer trimestre de 2020, así como la recomendación para la aprobación por éste Comité Técnico de dichos estados financieros.

De igual manera, se aprobó en su totalidad los estados financieros del Fideicomiso por el periodo comprendido del 1 de julio al 30 de septiembre de 2020, así como el resultado fiscal de \$199,898,373.02 M.N. (Ciento noventa y nueve millones ochocientos noventa y ocho mil trescientos setenta y tres Pesos 02/100 Moneda Nacional).

Asimismo, se decretó una Distribución de efectivo a favor de los Tenedores de los CBFIs, correspondiente al tercer trimestre de 2020, por un monto de

\$1,158'998,595.00 M.N. (Mil ciento cincuenta y ocho millones novecientos noventa y ocho mil quinientos noventa y cinco Pesos 00/100 Moneda Nacional), instruyendo al Fiduciario del Fideicomiso la realización de los pagos por la Distribución de efectivo decretado en favor de los Tenedores de los CBFIs, a más tardar 10 de noviembre de 2020.

De igual manera, se aprobó la adquisición de 18 (dieciocho) inmuebles comerciales ubicados en 9 (nueve) entidades de la República Mexicana que conforman el portafolio Memorial y los cuales tienen un área bruta rentable aproximada de 78,359 metros cuadrado, por un monto de \$2,200'000,000.00 M.N. (Dos mil doscientos millones de Pesos 00/100 Moneda Nacional) más IVA, para que dicho precio sea pagado en efectivo y con recursos propios del Patrimonio del Fideicomiso y con el fin de que dichos inmuebles formen parte del Patrimonio del Fideicomiso.

De igual forma, se ratificó todos los actos y gestiones llevadas a cabo por el Asesor y el Administrador del Fideicomiso, realizadas durante las negociaciones para la adquisición de los inmuebles que integran el portafolio Memorial.

Asimismo, se ratificaron todos los actos realizados por el Asesor y el Administrador, respecto a la contratación de los asesores independientes que realizaron una auditoría legal, ambiental, fiscal, física, financiera, de seguros y administrativa sobre cada uno de los inmuebles que integran el portafolio Memorial.

De igual manera, se instruyó al Fiduciario para que, de conformidad, con las instrucciones que al efecto reciba de cualesquier de los Delegados Especiales, celebre el respectivo contrato de compraventa con los enajenantes del portafolio Memorial, así como toda la documentación relativa y cualesquier documentos públicos o privados, que se requieran o deriven de dicho contrato.

Las operaciones y actividades en las que participó este Comité Técnico durante el Periodo de Revisión y señaladas en el presente informe se llevaron a cabo conforme a la legislación aplicable, observando lo dispuesto en las reglas establecidas en los estatutos del Fideicomiso. Dichas operaciones y actividades fueron adoptadas en las sesiones de Comité Técnico celebradas en las fechas indicadas en el presente Informe o, en su caso, mediante Resoluciones Unánimes tomadas fuera de sesión por todos los miembros de este Comité Técnico, cuyas actas y anexos correspondientes se encuentran asentados en el Libro de Sesiones del Comité Técnico del Fideicomiso.

Certifico que el presente informe fue presentado y aprobado por el Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, en su sesión celebrada el 16 de abril de 2021, para su presentación a la Asamblea General Anual Ordinaria de Tenedores del Fideicomiso Fibra Uno, prevista a celebrarse el 30 de abril de 2021.



Secretario de la sesión del Comité Técnico del Fideicomiso Fibra Uno, celebrada el 16 de abril de 2021.  
Lic. Alejandro Chico Pizarro

*Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados para su emisión el 8 de marzo de 2021, por el Comité Técnico, previa opinión del Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación.*

## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

Estados financieros consolidados  
por los años que terminaron el 31  
de diciembre de 2020, 2019 y  
2018, e Informe de los auditores  
independientes del 9 de marzo de  
2021



# **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

## **Informe de los auditores independientes y estados financieros consolidados 2020, 2019 y 2018**

<b>Contenido</b>	<b>Página</b>
Informe de los auditores independientes	1
Estados consolidados de posición financiera	8
Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales	10
Estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	12
Estados consolidados de flujos de efectivo	13
Notas a los estados financieros consolidados	15



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

### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros consolidados adjuntos del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias (Fibra UNO), los cuales comprenden los estados consolidados de posición financiera al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 y los estados consolidados de resultados y otros resultados integrales, los estados consolidados de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios y los estados consolidados de flujos de efectivo, correspondientes a los años que terminaron en dichas fechas, así como las notas a los estados financieros consolidados, que incluyen un resumen de las principales políticas contables.

En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.

### **Fundamentos de la Opinión**

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

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

### **Párrafo de énfasis**

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



## **Cuestiones Claves de Auditoría**

Las Cuestiones Claves de Auditoría son aquellas cuestiones que, a nuestro juicio profesional, han sido de la mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020 y que fueron seleccionadas de aquellas comunicadas a la Administración y al Comité de Auditoría de Fibra UNO, pero no pretenden representar todos los asuntos discutidos con ellos. Estas cuestiones han sido tratadas en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros consolidados en su conjunto y en la formación de nuestra opinión sobre estos, y no expresamos una opinión por separado sobre esas cuestiones. Hemos determinado que las cuestiones que se describen a continuación son las Cuestiones Claves de Auditoría que se deben comunicar en nuestro informe.

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

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

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

Asimismo, como resultado de la pandemia COVID-19, Fibra UNO otorgó descuentos a algunos de sus inquilinos, sujetos a condiciones de cumplimiento de plazos y pagos puntuales. La Administración de Fibra UNO considera que estos descuentos se encontraban contemplados en los clausulados de sus contratos vigentes como causas de eventos fortuitos y que no se hicieron al amparo de renegociaciones de los contratos actuales. Por esa razón, dichos descuentos se registraron directamente en el estado de resultados consolidado del 2020 bajo el rubro de "Descuentos COVID-19", sin que los mismos se hubiesen diferido en el plazo remanente de los contratos en vigor.

#### *Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos incluyeron, entre otros: 1) La revisión de los términos mercantiles en los contratos para determinar el momento en el que se ha trasferido el control a los arrendatarios dependiendo de dichas condiciones (firma del contrato, posesión del inmueble, etc.); 2) Verificamos, de manera selectiva, que dichos contratos estuvieran debidamente contenidos en el Rent Roll del año; 3) Realizamos pruebas de integridad y exactitud sobre la información contenida en el Rent Roll, para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas de la base de datos; 4) Verificamos la interfaz de la información que viaja del Rent Roll a contabilidad, a través de especialistas en Tecnología de Información para confirmar que no hubiese manipulaciones indebidas a los ingresos; 5) De los contratos con arrendatarios seleccionados, identificamos las obligaciones de desempeño establecidas, asegurándonos que el ingreso y en consecuencia la facturación se hubiesen registrado y elaborado de manera adecuada y que el ingreso hubiese sido reconocido solamente cuando se hubiera transferido el control y se hubiesen satisfecho las obligaciones de desempeño; 6) Indagamos y corroboramos con la Administración el tipo de términos mercantiles que se tienen celebrados con los arrendatarios con la finalidad de determinar el momento en el cual ha sido transferido el control; 7) Verificamos el control y monto de los descuentos otorgados a los inquilinos como "Descuentos COVID-19" y los comparamos con los registros contables; 8) Validamos aleatoriamente que los nuevos contratos firmados del 2020, no estuviesen condicionados o interrelacionados con el monto de los descuentos negociados y; 9) realizamos pruebas selectivas para determinar que se hubiesen emitido las notas de crédito correspondientes o se hubieran registrado las estimaciones correspondientes cuando éstas no se hubiesen emitido aún.



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

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

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

Los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, para todos sus portafolios de propiedades de inversión, son CBRE México, Newmark Knight Frank, Colliers International Valuation & Advisory Services y Avison Young México. Estas firmas de valuadores cuentan con una vasta experiencia en el mercado inmobiliario mexicano. Pudiera existir el riesgo de que, derivado del número de variables para determinar el valor razonable de las propiedades de inversión, las hipótesis y juicios establecidos por los valuadores independientes, aceptadas por la Administración de Fibra UNO, no fuesen las adecuadas.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

Nuestros procedimientos efectuados fueron los siguientes:

- a) Evaluamos las capacidades y competencias de las firmas externas valuadoras, verificando su independencia; discutimos el alcance de su trabajo; verificamos que las metodologías seleccionadas de valuación fuesen acordes a las NIIF; obtuvimos certificados de avalúo (valor razonable) de la totalidad de las propiedades de inversión y; sostuvimos reuniones con ellos para validar los supuestos clave de sus valuaciones. Con base en nuestro trabajo realizado, estamos satisfechos de la independencia y competencia de las firmas valuadoras en la realización de sus procedimientos y del alcance de su trabajo.
- b) Nos reunimos con los valuadores independientes y obtuvimos los reportes de valuación de todas las propiedades de inversión. Con base en una muestra, observamos dichos reportes y confirmamos que el método de valuación de cada propiedad de inversión seleccionada se realizó de conformidad con la IAS 40 "Propiedades de Inversión" y NIIF 13 "Valor Razonable". Involucramos a nuestros especialistas de valuación para comparar las valuaciones de las propiedades de inversión seleccionadas en la muestra contra nuestra expectativa de valor de mercado, además de revisar y retar la metodología y los supuestos de valuación considerados por los valuadores independientes. Utilizamos evidencia de operaciones de mercado comparables y nos enfocamos en particular en propiedades donde los crecimientos de valores de capital fueran más altos o más bajos, en comparación a los índices de mercado.
- c) De una muestra de propiedades de inversión seleccionada de forma aleatoria, probamos la información contenida para la valuación de la propiedad de inversión, incluyendo los ingresos por arrendamiento, adquisiciones y los gastos de capital, comparándolos contra lo registrado por Fibra UNO. A su vez, dicha información fue validada, verificando que los contratos de arrendamiento estuvieran debidamente firmados y aprobados que los ingresos estuvieran reconocidos y existieran las facturas correspondientes.



- d) Para las propiedades de inversión que se encuentran en desarrollo, revisamos los costos incurridos y registrados al cierre del año incluidos en el informe de avance de obra contra lo confirmado por el valuador y verificamos que los costos incurridos fuesen similares en otros proyectos completamente terminados. De los informes presentados por el supervisor de obra, obtuvimos una muestra del total de costos reportados a la fecha de revisión y verificamos la documentación soporte de dichas erogaciones.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la valuación de las propiedades de inversión, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

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

Para mantener el régimen fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la Ley del Impuesto sobre la Renta vigente para 2020, que los fideicomisos deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de sus Certificados Bursátiles Inmobiliarios (CBFIs), que al menos el 70% de su patrimonio de Fibra esté invertido en bienes inmuebles, en derechos o créditos a percibir ingresos provenientes del arrendamiento de dichos bienes y el remanente invertido en inversiones a la vista, en adición a otros requisitos que señalan dichas disposiciones. Existe el riesgo de que, ante algún incumplimiento de lo previsto en dichos artículos, Fibra UNO no pueda acogerse al régimen fiscal previsto para las FIBRAS.

*Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

La prueba de cumplimiento con dichos artículos fue significativa para nuestra auditoría debido a que es el fundamento principal de Negocio en Marcha de Fibra UNO. Como resultado de lo anterior, nuestros procedimientos de auditoría incluyeron, entre otros, la revisión del resultado fiscal anual de Fibra UNO y la distribución de al menos 95% de su resultado fiscal neto, y el involucramiento de nuestros expertos fiscalistas para evaluar el cumplimiento de los principales requerimientos de la legislación vigente al 31 de diciembre de 2020.

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

iv. *Determinación de la estimación de cuentas de cobro dudoso al 31 de diciembre de 2020 ver Notas 1d, 7 y 11*

Derivado de la pandemia de COVID-19, han existido impactos importantes en las condiciones económicas de diversos inquilinos de Fibra UNO, siendo los sectores de comercio no esencial y oficinas de empresas medianas y pequeñas, los más afectados. En adición a los descuentos por COVID-19 otorgados, Fibra UNO revisó su procedimiento de análisis y cálculo para evaluar y determinar el importe de la estimación de cuentas de cobro dudoso considerando las variables económicas actuales y esperadas; por lo tanto, la evaluación de su suficiencia fue significativa para nuestra auditoría. Fibra UNO reevaluó los conceptos de probabilidad de incumplimiento, pérdida esperada y porcentaje de recuperación al 31 de diciembre de 2020 para determinar el monto de cuentas por cobrar que pudiesen ser no recuperables. El importe reconocido como estimación de cuentas de cobro dudoso es la mejor estimación sobre aquellos inquilinos que no pudiesen cumplir con sus obligaciones contractuales de pago.



## *Cómo nuestra auditoría abordó la Cuestión Clave de Auditoría:*

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

- Revisión del diseño e implementación de los controles internos de Fibra UNO relacionados con la información con la que se alimenta al modelo matemático y se determina el saldo de la estimación;
- Revisión de las principales variables e hipótesis del modelo utilizado por Fibra UNO, su exactitud matemática y soporte en experiencia previa,
- Recálculos y análisis de sensibilidad para comprobar la razonabilidad del modelo;
- Revisión de la clasificación de la antigüedad de la cartera con base en los incumplimientos de pago, así como el recálculo de los importes a reservar conforme a la probabilidad de incumplimiento;
- Evidencia sobre nuevas estrategias operativas y propuestas a los inquilinos tendientes a apoyar la recuperación de cartera vencida o próxima a vencer; y
- La confirmación de que los supuestos utilizados por la Administración de Fibra UNO, en el cálculo y determinación de la estimación, reflejan las estrategias de negocio respecto a la gestión para la recuperación de cuentas por cobrar.

Consideramos que la metodología y el juicio profesional de la Administración de Fibra UNO, para la determinación de la estimación de cuentas de cobro dudoso, con base en los supuestos anteriores, son razonables. Como resultado de nuestros procedimientos, no detectamos asuntos de relevancia que resultaran en ajustes a los estados financieros consolidados adjuntos.

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

La Administración de Fibra UNO es responsable por la otra información. La otra información comprenderá la información que será incorporada en el Reporte Anual que Fibra UNO está obligado a preparar conforme al Artículo 33 Fracción I, inciso b) del Título Cuarto, Capítulo Primero de las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras y a otros Participantes del Mercado de Valores en México y al Instructivo que acompaña esas disposiciones (las Disposiciones). El Reporte Anual se espera esté disponible para nuestra lectura después de la fecha de este informe de auditoría.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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



- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada referente a la información financiera de las entidades y actividades del negocio dentro de Fibra UNO para expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados. Somos responsables de la dirección, supervisión y desempeño del grupo de auditoría. Somos los únicos responsables de nuestra opinión sobre la auditoría.

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

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

Entre las cuestiones que han sido objeto de comunicaciones con los responsables de gobierno de Fibra UNO, determinamos las que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros consolidados del ejercicio 2020 y que son en consecuencia, las Cuestiones Clave de Auditoría. Describimos esas cuestiones en este informe de auditoría, salvo que, lo cual no ha ocurrido, las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente la cuestión o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que una cuestión no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público de la misma.

Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C.  
Miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited

C.P.C. Carlos M. Pantoja Flores

9 de marzo de 2021



# Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

## Estados consolidados de posición financiera

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

<b>Activo</b>	<b>Notas</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 7,746,593	\$ 3,042,914	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	7	3,156,823	2,829,858	1,727,237
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14	8,478	41,999	53,367
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		3,294,006	4,127,887	2,915,441
Pagos anticipados		<u>1,030,474</u>	<u>1,441,820</u>	<u>1,366,757</u>
Total de activo circulante		15,236,374	11,484,478	10,471,728
Activo no circulante:				
Propiedades de inversión	8	278,253,392	259,485,461	223,515,535
Inversiones en asociadas	9	9,510,584	7,657,301	5,420,134
Otras cuentas por cobrar	7	1,527,464	1,262,464	1,262,464
Pagos anticipados		840,301	792,432	347,951
Instrumentos financieros derivados	11	1,361,601	30,232	267,245
Otros activos	10	<u>1,324,540</u>	<u>1,401,774</u>	<u>1,509,958</u>
Total de activo no circulante		292,817,882	270,629,664	232,323,287
Total de activo		<u>\$ 308,054,256</u>	<u>\$ 282,114,142</u>	<u>\$ 242,795,015</u>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>				
Pasivo corto plazo:				
Préstamos	12	\$ 2,803,048	\$ 2,064,512	\$ 2,390,561
Pasivos acumulados y acreedores diversos	13	4,316,335	3,821,965	2,348,590
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	926,235	435,236
Rentas cobradas por anticipado		336,255	387,735	332,147
Derechos de arrendamiento		92,970	102,793	135,834
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	<u>274,712</u>	<u>250,568</u>	<u>205,174</u>
Total de pasivo a corto plazo		<u>8,492,956</u>	<u>7,553,808</u>	<u>5,847,542</u>

(Continúa)



	Notas	2020	2019	2018
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	12	122,726,810	104,994,126	77,175,549
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14	292,727	292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,273,029	1,162,532	957,077
Rentas cobradas por anticipado y derechos de arrendamiento		448,726	509,160	416,805
Instrumentos financieros derivados	11	<u>1,424,436</u>	<u>696,921</u>	<u>-</u>
Total de pasivo a largo plazo		<u>126,165,728</u>	<u>107,655,466</u>	<u>78,842,158</u>
Total de pasivo		<u>134,658,684</u>	<u>115,209,274</u>	<u>84,689,700</u>
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes	16	106,183,896	109,935,017	112,947,866
Utilidades retenidas		61,752,456	50,675,000	38,147,660
Reserva de recompra de CBFIs		1,593,366	2,894,230	2,894,230
Valuación de instrumentos financieros derivados en coberturas de flujo de efectivo	11	(996,626)	(611,417)	1,408
Total de participación controladora		<u>168,533,092</u>	<u>162,892,830</u>	<u>153,991,164</u>
Participación no controladora		<u>4,862,480</u>	<u>4,012,038</u>	<u>4,114,151</u>
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>173,395,572</u>	<u>166,904,868</u>	<u>158,105,315</u>
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		<u>\$ 308,054,256</u>	<u>\$ 282,114,142</u>	<u>\$ 242,795,015</u>

(Concluye)

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



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de resultados y otros resultados integrales

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018  
 (En miles de pesos, excepto la utilidad por CBFI que se muestra en pesos)

	Notas	2020	2019	2018
<b>Ingresos por:</b>				
Arrendamientos	18	\$ 18,610,346	\$ 16,843,134	\$ 15,247,188
Menos- Descuentos COVID-19		(1,623,274)	-	-
Mantenimiento		1,926,249	1,824,583	1,589,735
Menos- Descuentos COVID-19		(162,770)	-	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios		316,745	351,524	267,584
Comisión por administración	14	<u>125,939</u>	<u>169,842</u>	<u>100,622</u>
		<u>19,193,235</u>	<u>19,189,083</u>	<u>17,205,129</u>
<b>Gastos por:</b>				
Honorarios de administración		(860,787)	(898,508)	(836,498)
Operación		(1,583,795)	(1,228,201)	(1,103,000)
Mantenimiento		(1,851,136)	(1,939,700)	(1,749,849)
Amortización de plataforma administrativa	10	(102,184)	(108,184)	(198,984)
Bono ejecutivo	15	(73,328)	(602,099)	(563,488)
Predial		(551,161)	(533,806)	(466,688)
Seguros		<u>(281,209)</u>	<u>(267,771)</u>	<u>(211,950)</u>
		<u>(5,303,600)</u>	<u>(5,578,269)</u>	<u>(5,130,457)</u>
Utilidad en venta de propiedades de inversión		489,680	50,575	223,291
Gastos por intereses		(7,882,981)	(5,690,016)	(4,785,318)
Ingresos por intereses		306,535	648,127	600,755
Ganancia (pérdida) cambiaria, Neta		(2,158,947)	1,559,953	(76,141)
Otros gastos		(85,225)	(123,799)	-
Gastos por adquisición de inversión en asociadas		-	(150,744)	-
Amortización de comisiones bancarias y otros activos		(229,070)	(195,341)	(267,580)
Efectos de valuación en instrumentos financieros derivados	11	(470,276)	279,664	(948,972)
Utilidad (pérdida) en participación de inversión en asociadas	9	1,853,283	759,988	(441,895)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	8	<u>8,246,600</u>	<u>7,401,097</u>	<u>10,891,940</u>
Utilidad neta consolidada del año		<u>\$ 13,959,234</u>	<u>\$ 18,150,318</u>	<u>\$ 17,270,752</u>
<b>Otros resultados integrales:</b>				
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados-				
(Pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros		<u>(468,243)</u>	<u>(612,825)</u>	<u>21,273</u>
Utilidad integral consolidada del año		<u>\$ 13,490,991</u>	<u>\$ 17,537,493</u>	<u>\$ 17,292,025</u>

(Continúa)



	Notas	2020	2019	2018
Utilidad neta consolidada del año:				
Participación controladora		\$ 12,974,248	\$ 18,000,055	\$ 17,180,277
Participación no controladora		<u>984,986</u>	<u>150,263</u>	<u>90,475</u>
		<u>\$ 13,959,234</u>	<u>\$ 18,150,318</u>	<u>\$ 17,270,752</u>
Utilidad integral consolidada:				
Participación controladora		\$ 12,589,039	\$ 17,387,230	\$ 17,201,550
Participación no controladora		<u>901,952</u>	<u>150,263</u>	<u>90,475</u>
		<u>\$ 13,490,991</u>	<u>\$ 17,537,493</u>	<u>\$ 17,292,025</u>
Utilidad neta por CBFI básica (pesos) de la participación controladora		<u>\$ 3.4838</u>	<u>\$ 4.5736</u>	<u>\$ 4.4066</u>
Utilidad neta por CBFI diluida (pesos) de la participación controladora		<u>\$ 3.2509</u>	<u>\$ 3.3904</u>	<u>\$ 3.2238</u>

(Concluye)

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



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

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

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	Nota	Número de CBFIs	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de compra de CBFIs	Otros resultados integrales / Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	Total, de participación controladora	Total, de participación no controladora	Total
Saldos al inicio de 2018	16	3,956,776,551	\$ 113,541,663	\$ 27,642,558	\$ 4,895,099	\$ (19,865)	\$ 146,059,455	\$ 3,817,079	\$ 149,876,534
Efecto acumulado adopción IFRS 9		-	-	(161,709)	-	-	(161,709)	-	(161,709)
Contribuciones de patrimonio		10,741,648	1,298,824	-	-	-	1,298,824	206,597	1,505,421
Distribuciones a los fideicomisarios		-	(1,892,621)	(6,513,466)	-	-	(8,406,087)	-	(8,406,087)
Recompra de CBFIs		(77,403,773)	-	-	(2,000,869)	-	(2,000,869)	-	(2,000,869)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	17,180,277	-	21,273	17,201,550	90,475	17,292,025
Saldos al 31 de diciembre de 2018	16	3,890,114,426	112,947,866	38,147,660	2,894,230	1,408	153,991,164	4,114,151	158,105,315
Contribuciones de patrimonio		38,079,817	602,099	-	-	-	602,099	-	602,099
Distribuciones a los fideicomisarios		-	(3,614,948)	(5,472,715)	-	-	(9,087,663)	-	(9,087,663)
Efecto de reconocimiento en participación no controladora		-	-	-	-	-	-	(252,376)	(252,376)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	18,000,055	-	(612,825)	17,387,230	150,263	17,537,493
Saldos al 31 de diciembre de 2019	16	3,928,194,243	109,935,017	50,675,000	2,894,230	(611,417)	162,892,830	4,012,038	166,904,868
Contribuciones de patrimonio		21,248,766	73,328	-	-	-	73,328	-	73,328
Distribuciones a los fideicomisarios		-	(3,824,449)	(1,896,792)	-	-	(5,721,241)	(51,510)	(5,772,751)
Recompra de CBFIs		(77,027,606)	-	-	(1,300,864)	-	(1,300,864)	-	(1,300,864)
Utilidad integral consolidada del año		-	-	12,974,248	-	(385,209)	12,589,039	901,952	13,490,991
Saldos al 31 de diciembre de 2020	16	<u>3,872,415,403</u>	<u>\$ 106,183,896</u>	<u>\$ 61,752,456</u>	<u>\$ 1,593,366</u>	<u>\$ (996,626)</u>	<u>\$ 168,533,092</u>	<u>\$ 4,862,480</u>	<u>\$ 173,395,572</u>

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



## Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

# Estados consolidados de flujos de efectivo

Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018

(En miles de pesos)

	2020	2019	2018
<b>Actividades de operación:</b>			
Utilidad neta consolidada del año	\$ 13,959,234	\$ 18,150,318	\$ 17,270,752
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:			
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión	(8,246,600)	(7,401,097)	(10,891,940)
(Utilidad) pérdida en participación de inversión en asociadas	(1,853,283)	(759,988)	441,895
Pérdida (ganancia) cambiaria no realizada	2,220,436	(760,121)	(280,650)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(489,680)	(50,575)	(223,291)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	331,254	303,525	466,564
Bono ejecutivo	73,328	602,099	563,488
Intereses a favor	(306,535)	(648,127)	(600,755)
Intereses a cargo	7,882,981	5,690,016	4,785,318
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	<u>470,276</u>	<u>(279,664)</u>	<u>948,972</u>
<b>Total</b>	<u>14,041,411</u>	<u>14,846,386</u>	<u>12,480,353</u>
<b>Cambios en el capital de trabajo:</b>			
(Incremento) disminución en:			
Rentas por cobrar y otras	(124,138)	(180,075)	140,903
Otras cuentas por cobrar	(467,830)	(922,546)	180,670
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	33,521	11,368	7,145
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	833,882	(1,212,446)	402,857
Pagos anticipados y otros activos	109,457	(411,360)	(303,287)
Incremento (disminución) en:			
Cuentas por pagar y gastos acumulados	498,661	(830,377)	469,992
Rentas cobradas por anticipado	(121,737)	114,902	403,572
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	239,450
Depósitos de los arrendatarios	110,497	205,455	35,660
Cuentas por pagar a partes relacionadas	<u>24,144</u>	<u>45,394</u>	<u>(4,927)</u>
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>14,937,868</u>	<u>11,666,701</u>	<u>14,052,388</u>
<b>Actividades de inversión:</b>			
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(4,804,286)	(7,401,364)	(8,267,643)
Venta de propiedades de inversión	2,243,202	250,575	1,391,101
Adquisiciones de propiedades de inversión	(6,369,655)	(17,013,964)	(2,459,520)
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,069,549)	(2,124,476)	(1,192,000)
Depósito de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	(601,077)	-
Adquisición de derechos fiduciarios	-	(2,036,500)	(1,121,482)
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo adquirido	-	(288,825)	-
Intereses cobrados	<u>306,535</u>	<u>621,888</u>	<u>587,724</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(9,693,753)</u>	<u>(28,593,743)</u>	<u>(11,061,820)</u>

(Continúa)



	2020	2019	2018
Actividades de financiamiento:			
Pagos de préstamos	(22,860,608)	(19,952,065)	(12,766,726)
Préstamos obtenidos	38,041,843	49,547,710	23,209,299
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	-	675,062
Instrumentos financieros derivados	(759,870)	-	-
Distribuciones a los Fideicomitentes / fideicomisarios	(5,772,751)	(9,087,663)	(8,406,087)
Recompra de CBFIs	(1,300,864)	-	(2,000,869)
Intereses pagados	<u>(7,888,186)</u>	<u>(4,946,952)</u>	<u>(4,926,769)</u>
Flujo neto de efectivo obtenido de (aplicado a) actividades de financiamiento	<u>(540,436)</u>	<u>15,561,030</u>	<u>(4,216,090)</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo:			
Disminución neta en efectivo y equivalentes de efectivo	4,703,679	(1,366,012)	(1,225,522)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>3,042,914</u>	<u>4,408,926</u>	<u>5,634,448</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 7,746,593</u>	<u>\$ 3,042,914</u>	<u>\$ 4,408,926</u>

(Concluye)

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



## **Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias**

# **Notas a los estados financieros consolidados**

**Por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018**  
**(En miles de pesos)**

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

#### **a. Información general y actividades**

Fideicomiso Fibra UNO, se estableció como un Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces el 12 de enero de 2011 por Fibra UNO Administración, S.A. de C.V., (el "Fideicomitente") y Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria (el "Fiduciario" o "Deutsche Bank"). El 29 de junio de 2018, Fibra UNO celebró 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 del Fideicomiso Fibra UNO, en sustitución de Deutsche Bank. A partir de ese momento la entidad cambió de nombre a Fideicomiso Fibra UNO (Fibra UNO). Fibra UNO inició sus operaciones en marzo de 2011 y se estableció principalmente para adquirir y poseer propiedades en bienes raíces con el fin de arrendar y desarrollar propiedades comerciales, industriales y de uso mixto, así como edificios de oficinas y terrenos, en el mercado mexicano.

Fibra UNO, como Fideicomiso de Inversión en Bienes Raíces ("FIBRA"), califica para ser tratado como una entidad transparente en México para efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta ("LISR"). Por lo tanto, todos los ingresos y deducciones fiscales generados por las operaciones de Fibra UNO se atribuyen a los titulares de sus Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios ("CBFIs") para fines fiscales y por lo tanto Fibra UNO no está sujeta al Impuesto sobre la Renta ("ISR") en México. Para mantener el tratamiento fiscal de FIBRA, el Congreso de la Unión mediante el Servicio de Administración Tributaria Mexicano ("SAT") ha establecido, en los artículos 187 y 188 de la LISR, que los FIBRA deben distribuir anualmente al menos el 95% de su resultado fiscal neto a los titulares de los CBFIs en circulación.

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

- i. De asesoría con su parte relacionada Fibra UNO Administración, S.C. ("Fibra UNO Administración o el Asesor") para que le asista en la formulación e implementación de inversiones y estrategias financieras.
- ii. De administración de las propiedades con sus subsidiarias F1 Management, S.C. ("F1 Management"), Operadora CVC, S.C. ("Operadora CVC") y F1 Controladora de Activos, S.C. ("F1 Controladora").
- iii. De servicios con su parte relacionada F2 Services, S.C. ("F2 Services") para efectuar ciertos servicios de facturación y cobranza a nombre de Fibra UNO, sujeto a su supervisión y seguimiento.
- iv. De asesoría, administración de propiedades y servicios con su parte relacionada Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V. ("Jumbo Administración") de características similares a los antes mencionados, enfocado a ciertas propiedades.
- v. Dos contratos de administración de propiedades con Finsa Holding, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del portafolio "Vermont" y "Titán".
- vi. De administración de propiedades con Hines Interest, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del portafolio "Maine".



- vii. De administración con Consultora Centro Histórico, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación del edificio denominado “Hotel Centro Histórico”.
- viii. De administración con Operadora Galgua, S.A. de C.V. - para administrar diariamente la operación de la propiedad “Galerías Guadalajara”.
- ix. De servicios entre su subsidiaria F1 Administración, S.C. (“F1 Administración”) y Banco Innex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Innex Grupo Financiero en su carácter del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para administrar diariamente la operación del mismo, y
- x. De servicios por construcción y gestión de obra con MTK Developers, S.A. de C.V. (“MTK” subsidiaria indirecta) para la construcción del proyecto “Mitikah”.

El domicilio fiscal de Fibra UNO se encuentra en Av. Antonio Dovali Jaime No. 70 Torre A Piso 11, Colonia Zedec Santa Fe, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México.

**Proyecto Mitikah** - El 27 de junio de 2017, se celebró el contrato de Fideicomiso Número 2584, entre Fibra UNO como “Fideicomitente A”, adhiriéndose a este Fideicomiso el Fideicomiso Irrevocable No. F/2353 (Banco INVEX, S. A., Institución de Banca Múltiple, INVEX Grupo Financiero) (“Helios”), como “Fideicomitente B” y como Fiduciario, Banco Actinver, S. A. Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero (“Actinver”). La finalidad de este Fideicomiso es desarrollar el proyecto de usos mixtos denominado “Mitikah”, mediante el compromiso por parte de Fibra UNO de aportar al patrimonio del Fideicomiso 2584, los portafolios “Buffalo” y “Colorado” (con excepción de la sección de tierra residencial que se menciona en la Nota 7c), y el compromiso por parte del Fideicomiso 2353 de aportar en efectivo los recursos necesarios para la realización del proyecto.

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

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

Fibra UNO mantiene control sobre el Fideicomiso 2584, por lo que consolida las cifras de este Fideicomiso; por tal razón la aportación del portafolio Buffalo al Fideicomiso 2584 se muestra al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 en el rubro de propiedades de inversión en los estados consolidados financieros adjuntos.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, Fibra UNO posee el 62%, 62% y el 64.20% del patrimonio del Fideicomiso 2584 respectivamente, mientras que el Fideicomiso 2353 posee el 38%, 38% y 35.80%, respectivamente.

## b. Adquisiciones

Portafolio	Fecha de adquisición	Tipo de adquisición
Grupo ICEL (i)	29 de diciembre 2020	Propiedades de inversión
Uptown Juriquilla (ii) (iii)	3 de diciembre 2020	Propiedades de inversión
Hércules (iv)	12 de abril de 2020	Propiedades de inversión
Tepeji del Río (v)	9 de diciembre de 2019	Derechos Fideicomisarios
Titán (vi)	26 de noviembre de 2019	Propiedades de inversión
Lago de Guadalupe (vii)	9 de noviembre de 2019	Propiedades de inversión
Corredor Urbano Querétaro (viii)	20 marzo de 2019	Propiedades de inversión
Antea Querétaro (ix)	4 de marzo de 2019	Inversión en asociadas
Torre Mayor (x)	29 de noviembre de 2018	Inversión en asociadas
Terreno Matamoros (xi)	23 de noviembre de 2018	Propiedades de inversión
Piso 5 Corporativo Interlomas (xii)	19 de octubre de 2018	Propiedades de inversión
Montes Urales 620 (xiii)	26 de abril de 2018	Propiedades de inversión



- i. En diciembre de 2020, Fibra UNO otorgó un anticipo para la compra de las propiedades pertenecientes al Grupo ICEL por la cantidad de \$500 millones que se encuentra registrado en el rubro de propiedades de inversión. El monto total de la esta propiedad es de \$1,500 millones el cual se espera sirva para adquisición de una Universidad-Hospital.
- ii. En diciembre de 2020, Fibra UNO efectuó la compra de la propiedad denominada “Uptown Juriquilla” por la cantidad de \$1,354 millones que consiste en propiedades comerciales en la Ciudad de Querétaro.
- iii. En el segundo trimestre de 2020, como parte de las adquisiciones del grupo de entidades conocidas como Hércules, Fibra UNO efectuó las compras de las propiedades denominadas “Tajuelos II”, “Guadalajara Park” y “La Presa”, por la cantidad de \$1,118 millones. Como parte de esta adquisición Fibra UNO asumió una deuda por \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 la deuda es de \$134.4, millones mientras que el instrumento derivado fue de \$1.8 millones.
- iv. Dando seguimiento a las adquisiciones del portafolio Hércules, durante el tercer trimestre de 2020 se registraron las compras de las propiedades denominadas “San Martín Obispo III” y “Querétaro V (PIQ)”, por la cantidad de \$3,398 millones. Como parte de esta adquisición Fibra UNO asumió una deuda por \$514.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 la deuda es de \$504.2, millones mientras que el instrumento derivado fue de \$7.1 millones.
- v. El 9 diciembre de 2019, Fibra UNO adquirió el 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 816, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Tepeji del Río, Hidalgo, por un monto de \$293.8 millones, el cual comprende un Área Rentable Bruta de 47,564.93 metros cuadrados; se espera que para el 2020 esta propiedad genere un ingreso operativo neto de \$42 millones. Esta adquisición pertenece al grupo de propiedades denominadas Hércules.
- vi. El 26 noviembre de 2019, Fibra UNO adquirió el portafolio Titán integrado por 74 propiedades industriales, de las cuales 2 son oficinas, primordialmente ubicadas en la franja norte de la República Mexicana. El precio de la venta fue de 822 millones de dólares (“USD”) y se espera que para el 2020 el portafolio genere un ingreso operativo neto de USD66.3 millones.

El portafolio Titán comprende también, una reserva de tierra en 6 ciudades estratégicas a un costo de USD19.4 millones; de esta reserva 2 terrenos ya se encuentran produciendo ingreso operativo neto.
- vii. El 9 de noviembre de 2019, Fibra UNO concluyó la adquisición del 100% de los derechos fideicomisarios del Fideicomiso 700, el cual pertenece al sector industrial, ubicado en Lago de Guadalupe, Estado de México, por un monto de \$559.3 millones. El Fideicomiso 700 consta de tres fases las cuales en su conjunto equivalen a un área Rentable Bruta de 361,747 metros cuadrados; se espera que para 2020 genere un ingreso operativo neto de \$377 millones. Esta adquisición pertenece al grupo de propiedades denominadas Hércules.
- viii. El 20 marzo de 2019, Fibra UNO registró la compra de un terreno de aproximadamente 100,000 metros cuadrados, aledaños al “Centro Comercial Antea Querétaro” denominado “Corredor Urbano Querétaro” por la cantidad de \$801 millones.
- ix. El 4 de marzo de 2019, Fibra UNO adquirió el 40% de los derechos fideicomisarios del Centro Comercial conocido como “Antea Querétaro”, ubicado en la ciudad de Querétaro, por una cantidad de \$1,477.2 millones sin tener control alguno sobre la entidad. Para efectos contables, Fibra UNO no consolida la participación de los derechos fideicomisarios en Antea Querétaro; por lo tanto, dicha inversión es presentada al 31 de diciembre de 2020 y 2019 en el rubro de inversión en asociadas en el estado consolidado de posición financiera.



- x. El 29 de noviembre de 2018, Fibra UNO adquirió de Reichmann International por USD55 millones un 21% de participación adicional sobre los derechos fideicomisarios de los fideicomisos que integran la inversión en Torre Mayor, por lo que, al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 Fibra UNO presenta una participación del 70% sobre la inversión en Torre Mayor. Para efectos contables, Fibra UNO no consolida su inversión en Torre Mayor derivado de que no cambiaron los acuerdos contractuales de los Fideicomisos, es decir, las decisiones se realizan de forma conjunta con Union Investment Real Estate GmbH (“UIRE”); por ende, Fibra UNO no posee el control sobre dicha inversión.
- xi. El 23 de noviembre de 2018, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Terreno Matamoros” por \$4.8 millones pagados en efectivo.
- xii. El 19 de octubre de 2018, Fibra UNO registró la adquisición de la propiedad denominada “Piso 5 Corporativo Interlomas” por \$29 millones pagados en efectivo.
- xiii. El 26 de abril de 2018, Fibra UNO registró una adquisición de la propiedad denominada “Montes Urales 620” por \$1,145.7 millones pagados en efectivo la, el edificio se encuentra localizado en la esquina de Montes Urales y Paseo de la Reforma, Ciudad de México.

c. ***Combinación de negocios***

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

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

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

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

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

- iv. Crédito mercantil de adquisición:

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

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



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

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

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

d. *Eventos importantes*

i. *Evolución e Impacto del Coronavirus (“COVID-19”)* -

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

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

- i) El 29 de febrero de 2020, México entró a etapa Fase I de acuerdo a protocolos internacionales; dicha etapa se refiere a personas que fueron contagiadas fuera del país, pudiendo continuar con actividades de manera normal.
- ii) El 11 de marzo de 2020, se ha catalogado como pandemia por la Organización Mundial de la Salud (Emergencia de Salud Pública de Importancia Internacional - ESPII) al COVID-19 por SARS-CoV-2.
- iii) El 17 de marzo de 2020, se ha emitido un aviso epidemiológico para la enfermedad COVID-19 por SARS-CoV-2. En esta fecha, la sociedad civil se organiza de manera espontánea para suspender clases en algunas escuelas privadas y llamar al aislamiento voluntario.
- iv) El 24 de marzo de 2020, México pasó a etapa Fase II, la cual consiste en transmisión local, es decir, cuando el virus se transmite entre los habitantes. En esta fase se convocó a la población en general a implementar el distanciamiento social, cierre de escuelas en su totalidad y clausura de eventos masivos, entre otras medidas.



- v) El 21 de abril de 2020, México pasó a etapa Fase III, en la cual los contagios ya se contaban por miles y son principalmente de propagación comunitaria. En esta fase se convocó a mantener la jornada de sana distancia hasta el 30 de mayo, regionalizar la intensidad de las medidas de mitigación, segmentar la movilidad en el territorio nacional y mantener después del 30 de mayo la protección a grupos vulnerables.
- vi) El 29 de mayo de 2020 se publica en el Diario Oficial de la Federación la estrategia para la reapertura de las actividades económicas, a que se refiere el Acuerdo de la Secretaría de Salud, estableciendo un semáforo de contagios, que indicaría las fechas en las que se podrán reanudar las actividades con base en el índice de contagios y ocupación hospitalaria.
- vii) El 1º de julio de 2020 se autorizó la reanudación de actividades en centros comerciales en el quinto aviso por el que se da a conocer el color de semáforo epidemiológico de la Ciudad de México, que se sujeten al cumplimiento de las disposiciones de la nueva normalidad (restricciones en horario, flujo de visitantes, y necesidades de instalación de varios implementos sanitarios); cambiando de semáforo epidemiológico Rojo a Naranja, el cual permaneció así hasta el 11 de diciembre, momento en que entramos a “Alerta de Emergencia por COVID-19” donde se mantuvieron básicamente las mismas disposiciones que en semáforo Naranja manteniendo rebasado el límite de camas ocupadas por pacientes por COVID-19 en las instalaciones sanitarias de las Ciudad de México.
- vii) El 18 de diciembre de 2020, se publicó en la Gaceta Oficial de la Ciudad de México el trigésimo sexto aviso por el que se da a conocer el color del semáforo epidemiológico de la Ciudad de México (rojo) y se establecen diversas medidas apremiantes de protección a la salud para disminuir la curva de contagios, por lo que se suspendieron actividades no esenciales hasta el 18 de enero de 2021, lo cual se levantó hasta el 15 de febrero de 2021.

Cabe mencionar que actualmente ya existe vacuna contra este virus la cual va llegando poco a poco a nuestro país.

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

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

- i) Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolvente, equivalente a \$6,737,000 más USD \$205 millones, para mantenerla disponible en caja con el único fin de fortalecer la posición de liquidez durante la contingencia sanitaria que se desarrolla actualmente. Los recursos de dicha disposición fueron recibidos el día 7 de abril de 2020 y pagados en su totalidad el 17 de diciembre de 2020.
- 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,
- iv) Dotar de sustancias sanitizantes a todas las propiedades.



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

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

- a) Una disminución notoria en los ingresos del año originado principalmente por la política de Fibra UNO de otorgar descuentos de apoyo COVID-19, principalmente en el sector comercial no esencial y en oficinas de negocios medianos y pequeños. El monto de estos descuentos ascendió a \$1,786 millones mismos en el estado de resultados consolidado del 2020 como “Descuentos CIVID-19”. La Administración de Fibra UNO considera que sus contratos actuales de arrendamiento contienen cláusulas de eventos fortuitos e ingresos contingentes en donde la pandemia se encuentra contemplada, y que los descuentos por COVOD-19 no se hicieron al amparo de las renegociaciones de los contratos actuales. Por esta razón, los descuentos fueron íntegramente registrados en los resultados del 2020; asimismo, las negociaciones existentes de nuevos contratos por renovaciones no consideraron los descuentos que por única vez se otorgaron con motivo de la epidemia COVID-19.
- b) Un incremento relevante en la estimación de cuentas de cobro dudoso por un monto de \$290 millones en el año derivado de un proceso de revisión de pérdida esperada, probabilidad de incumplimiento y porcentajes de recuperación de adeudos, considerando las condiciones económicas actuales y futuras de los inquilinos de Fibra UNO. Lo anterior trajo consigo la aplicación de nuevas hipótesis y variables en el modelo de pérdida esperada prescrito por la IFRS 9 y una estimación de cuentas de cobro dudosos que asciende a \$490 millones al 31 de diciembre de 2020 y que cubre el 23% de la cartera a esa misma fecha.
- c) Se desarrollaron modelos de proyecciones financieras por cada activo que fueron avalados por los valuadores independientes seleccionados por Fibra UNO, quienes son CBRE México, Newmark Knight Frank, Colliers International Valuation & Advisory Services y Avison Young México. Estas firmas, en conjunto con las propias proyecciones de Fibra UNO, incluyeron una valuación estricta de las hipótesis, flujos y porcentajes de vacantes de las propiedades de inversión. El ajuste al valor razonable de las propiedades de inversión se muestra en el Nota 8 y el estado de resultados y otros resultados integrales.
- d) Un análisis del precepto contable de negocio en marcha, considerando las proyecciones financieras de Fibra UNO en un ambiente de incertidumbre y volatilidad como el que se está enfrentando y ponderando los diferentes escenarios que se pueden suscitar en los diversos negocios y sectores que atiende Fibra UNO. Después de este análisis, la Administración ha concluido que no existen situaciones que indiquen que Fibra UNO no será capaz de continuar como un negocio en marcha por los próximos doce meses a la fecha de este informe.

iv. ***Impactos del COVID-19 en los Rubros más Relevantes de los Estados Financieros Consolidados-***

**Activos no financieros**

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



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

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

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

#### *Capitalización de intereses en propiedades de inversión*

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

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

#### **Instrumentos financieros y arrendamientos**

##### *Deterioro de activos financieros*

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

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

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

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

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



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

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

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

### **Otras consideraciones relevantes para instrumentos financieros y arrendamientos**

#### *Renegociación de arrendamientos*

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

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

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

### **Medición de valor razonable**

#### *Instrumentos financieros*

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

-Cuando el valor razonable se basa en un precio de mercado observable se debe utilizar el precio cotizado en la fecha de reporte. El valor razonable de un activo refleja una transacción de salida hipotética en la fecha de reporte. Por lo tanto, los cambios en los precios de mercado después de la fecha de reporte no se reflejan en la valuación de activos.

-La volatilidad de los precios en varios mercados ha aumentado como resultado de la propagación de COVID-19. Esto afecta la medición del valor razonable ya sea directamente, si el valor razonable se determina con base en los precios de mercado, por ejemplo, en el caso de instrumentos de patrimonio o valores de deuda negociados en un mercado activo, o indirectamente, por ejemplo, si una técnica de valuación se basa en insumos que se derivan de mercados volátiles.



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

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

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

#### *Activos y pasivos no financieros*

Los valores razonables de las propiedades de inversión de Fibra UNO no han cambiado significativamente como resultado del COVID-19. Con base en las políticas contables de Fibra UNO, consideran el uso de múltiples técnicas de valuación cuando se estiman los valores razonables, ver Nota 8.

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

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

#### *Revelaciones aplicables para instrumentos financieros y no financieros*

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

#### **Préstamos – Cumplimiento de obligaciones de hacer y no hacer**

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

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



## **Ingresos por arrendamiento y mantenimiento**

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

La Administración ha tomado la decisión de reconocer la totalidad de los efectos de descuentos COVID-19 referentes al ejercicio 2020 en dicho ejercicio, a través de la aplicación de notas de crédito y de una reserva específicamente para este fin, los cuales fueron registrados con base a las negociaciones en detalle con cada inquilino en cada uno de los segmentos en los que opera Fibra UNO. Al 31 de diciembre el Descuento COVID-19 ascendió a un monto \$1,786 millones, que se registró directamente en los resultados del período.

## **Beneficios a los empleados y pagos basados en acciones**

Debido a las circunstancias actuales, la Administración ha considerado los supuestos relacionados con los pagos basados en acciones revisándolos ya que cambiaron las probabilidades de que los empleados alcancen las metas para obtener bonos y/o las condiciones para los pagos basados en acciones. El monto registrado en resultados por este concepto durante 2020, 2019 y 2018 ascendió a \$73,328, \$602,099 y \$563,488, respectivamente.

## **Negocio en marcha**

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

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

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

- v. Venta de propiedades de inversión - En diciembre de 2020, Fibra UNO cerró la venta de cuatro propiedades industriales ubicadas en Reynosa, Ciudad Juárez y Ramos Arizpe, con un GLA combinado de 89,945 m<sup>2</sup>, así como tres terrenos de 409,525 m<sup>2</sup> ubicados en Ciudad Juárez y Reynosa, por un total de USD \$98.8 millones, equivale a \$1,149 millones. Considerando el precio de adquisición y el precio de venta final, Fibra UNO vendió 1.7x arriba del precio de adquisición original.



- vi. En diciembre de 2020, Fibra UNO decidió repagar \$6,750 millones y USD \$205 millones por la disposición parcial de su línea de crédito revolvente comprometida, vinculada a la sostenibilidad, que había sido dispuesta en abril del 2020 con el objetivo de apuntalar el balance y la posición del efectivo de la compañía dado el alto grado de incertidumbre percibido al inicio de la pandemia por COVID-19.
- vii. En diciembre 2019, Fibra UNO realizó un desembolso por \$600 millones como depósito de seriedad relacionado a la adquisición de 6 propiedades en el segmento industrial que forman parte del grupo de propiedades denominado “Hércules”; se estima concluir con dicha adquisición durante 2020. Esta transacción fue avalada y aprobada por el Comité de Prácticas Societarias y el Comité Técnico de Fibra UNO en su sesión de octubre 2019. Como se mencionó anteriormente, la adquisición fue cerrada durante el segundo y tercer trimestre de 2020.
- viii. El 24 julio de 2019, Fibra UNO formalizó la primera línea de crédito revolvente sindicada vinculada a la sostenibilidad en América Latina, donde se obtuvo un financiamiento multidivisa equivalente a \$21,350 millones (con un tramo de hasta por \$13,500 millones y otro de hasta por USD410 millones), cuyo margen está ligado a la calificación crediticia de Fibra UNO y a la evolución de un indicador sostenible como lo es la intensidad del consumo eléctrico de los activos gestionados, expresada en Kwh por m<sup>2</sup> ocupados. La transacción se llevó de la mano de BBVA Bancomer, S.A. (“BBVA Bancomer”) como agente sostenible único y Banco Santander, S.A. (“Santander”) como agente administrativo único, actuando como ‘joint bookrunners’ y ‘lead arrangers’ en esta operación en la que participaron un total de 11 instituciones financieras.
- ix. El 25 de junio de 2019, Fibra UNO llevó a cabo de manera exitosa la colocación de bonos quirografarios en el mercado internacional por USD1,000 millones. Del total, USD600 millones se colocaron a un plazo de 30 años (vencimiento 15 de enero de 2050) con un cupón de 6.390%, y USD400 millones se colocaron con un plazo de 10 años (vencimiento 15 de enero de 2030) a un cupón de 4.869%.
- x. El 15 de noviembre de 2018 y como parte del plan de Fibra UNO para limitar el riesgo de tasas de interés derivado del Bono FUNO 17-2, contrató un SWAP de tasas de interés conocido como “Interest Rate SWAP” por \$4,000 millones que cubre únicamente la parte de intereses.
- xi. Con fecha 9 de noviembre de 2018, Fibra UNO registró la venta del piso PH de la propiedad ubicada en Reforma 155 con un precio de venta por \$117.7 millones, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión de \$49.1 millones.
- xii. En octubre de 2018, para el desarrollo del proyecto Mitikah, Fibra UNO dispuso de líneas de crédito simple con garantía hipotecaria, en las que Santander fungió como el Banco Agente Estructurador, por un monto total de \$660 millones, que devengan intereses a Tasa de Interés Interbancaria de Equilibrio (“TIIE”) más 2.60%.
- xiii. El 14 de septiembre de 2018, Fibra UNO llevó a cabo la emisión de CBFIs en el mercado nacional por \$9,200 millones. Del monto total, \$3,799.6 millones corresponden a la reapertura del Bono FUNO 17 con un plazo remanente de 9.2 años. Esta reapertura se llevó a cabo a la tasa fija resultante de sumar los M-bonos de 10 años más 190 puntos base, es decir, 9.20%. El monto restante por \$5,400 millones, corresponde a una nueva emisión a un plazo de 4.6 años y se colocó a una tasa variable TIIE más 83 puntos base.
- xiv. Con fecha 19 de julio de 2018, Fibra UNO concretó la venta de un terreno ubicado en el municipio de Apodaca en el estado de Nuevo León, por \$196.8 millones, obteniendo una utilidad en venta de propiedades de inversión de \$87.2 millones, la cual se muestra en la Nota 8.
- xv. El 12 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Actinver por \$410 millones que devengaba intereses a TIIE más 1.80%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$410 millones de la misma línea de crédito con Actinver a TIIE más 1.80% con vencimiento el 12 de junio de 2019.



En mayo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por \$1,000 millones, que devengaba intereses a TIIE más 1.25%, la cual el 15 de junio de 2018, fue pagada por Fibra UNO. Así mismo, el 15 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,000 millones de la misma línea de crédito con Santander a TIIE más 1.25% con vencimiento el 14 de agosto de 2018. En agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander por \$1,500 millones, que devengó intereses a una tasa TIIE más 1.25%. En septiembre de 2018, Fibra UNO pagó un total de \$2,500 millones de la línea de crédito sin garantía, contratada con Santander.

- xvi. El 13 de abril de 2018, Fibra UNO llevó acabo la amortización anticipada de la emisión de CFBIs con clave pizarra FUNO 16 por \$883,750, que devengaba intereses a TIIE más 0.65%.
- xvii. El 5 de abril de 2018, Fibra UNO emitió CBFIs en el mercado nacional por \$2,000,000. El bono devengará intereses a una tasa TIIE+0.85% con vencimiento el 5 de diciembre de 2022.
- xviii. El 8 de marzo de 2018, la Universidad Autónoma de Guadalajara (“UAG”) ejerció la opción de compra del inmueble estipulado en el contrato conocido como “Convenio Marco” con fecha 29 de julio de 2013 celebrado entre la UAG y Fibra UNO, en el cual se estipula que al término de los 49 meses de vigencia del contrato de arrendamiento la UAG tiene la opción de compra del inmueble, por consiguiente, el 8 de marzo de 2018 Fibra UNO obtuvo una cantidad por la venta del inmueble por \$638 millones correspondiente al valor de la readquisición pactado por la opción de compra del inmueble más el Impuesto al Valor Agregado (“IVA”) generado por esta transacción por un monto de \$5.5 millones, en adición a \$26.6 millones por reembolso de gastos y costos de las escrituras pagadas por Fibra UNO en la fecha en que fue adquirido el inmueble.
- xix. Con fecha 7 de marzo de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 5 de junio de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 30 de noviembre de 2019. El 5 de junio de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones que devengaba intereses a TIIE más 1.25%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$500 millones de la misma línea de crédito con BBVA Bancomer a TIIE más 1.25% con vencimiento el 30 de noviembre de 2018. El 21 de junio de 2019, Fibra UNO dispuso de una línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018. El 10 de agosto de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer por \$500 millones a TIIE más 1.25%, con vencimiento el 18 de diciembre de 2018. El 18 de diciembre de 2018, Fibra UNO dispuso de la línea de crédito sin garantía, contratada con BBVA Bancomer un monto por \$2,000 millones, que devenga intereses a TIIE más 1.25%. Esta línea de crédito fue liquidada en mayo de 2019.
- xx. Con fecha 5 de marzo de 2018, Fibra UNO firmó un contrato promesa de compraventa con Denso México, S.A. de C.V. por el cual Fibra UNO se ha comprometido a vender un terreno ubicado en el municipio de Apodaca, estado de Nuevo León. El precio de venta es por USD10.4 millones el cual fue pagado al 31 de diciembre de 2018.
- xxi. Con fecha 2 de febrero de 2018, Fibra UNO pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banco Nacional de México, S.A. (“Banamex”) por \$1,800 millones que devengaba intereses a TIIE más 1%. Así mismo, en esa fecha, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a TIIE más 1% con vencimiento el 2 de agosto de 2018, así mismo, el 4 de junio de 2018, Fibra UNO pre-pagó la línea de crédito sin garantía contratada con Banamex por \$1,800 millones que devengaba intereses a TIIE más 1.00% y con vencimiento el 2 de agosto de 2018. El 4 de junio de 2018, Fibra UNO dispuso \$1,800 millones de la misma línea de crédito con Banamex a TIIE más 1.00% con vencimiento el 4 de diciembre de 2018. Con fecha 18 de septiembre de 2018, Fibra UNO pagó \$1,800 millones de la línea de crédito sin garantía, contratada con Banamex, por lo que al 31 de diciembre de 2018 no existió saldo insoluto por pagar a Banamex.



- xxii. Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para la construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha sección de tierra y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la sección de tierra destinada para la construcción de la torre residencial está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a dicha sección de tierra de \$1,527,464, mientras que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$1,262,464, misma que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en el estado consolidado de posición financiera adjunto.

## 2. Bases de presentación

**Reclasificaciones** - Los estados financieros consolidados por los años que terminaron el 31 de diciembre de 2019 y 2018 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2020.

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

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

En el año en curso, Fibra UNO implementó una serie de IFRS nuevas y modificadas, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés) las cuales son obligatorias y entraron en vigor a partir de los ejercicios que iniciaron en o después del 1 de enero de 2020.

**Impacto inicial de la aplicación de la Reforma de la Tasa de Interés de Referencia (Enmienda a la IFRS 9, IAS 39, y la IFRS 7).**

En septiembre de 2019, el IASB emitió el documento Interest Rate Benchmark Reform (enmiendas a la IFRS 9, IAS 39 e IFRS 7). Estas enmiendas, modifican requerimientos específicos de la contabilidad de coberturas, para permitir que la contabilidad de coberturas continúe para las coberturas afectadas durante el periodo de incertidumbre antes de que la cobertura de ítems o instrumentos afectados por la actual tasa de interés de referencia sea modificada como resultado de las reformas en marcha de la tasa de interés de referencia.

Estas modificaciones son relevantes para Fibra UNO dado que aplica contabilidad de cobertura a su exposición a tasas de interés de referencia. Los impactos por las modificaciones aplicadas a la contabilidad de Fibra UNO son como sigue:

- Fibra UNO retendrá las ganancias o pérdidas acumuladas por la reserva de la cobertura de los flujos de efectivo designados a flujos de efectivo que son sujetos a la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, aunque haya cierta incertidumbre sobre la Reforma de Tasa de Interés de Referencia con respecto al tiempo y cantidad de las partidas cubiertas de flujos de efectivo. La Entidad deberá considerar que no se espera que coberturas de flujos de efectivo a futuro ocurran debido por otras razones que no son las de la Reforma de Tasa de Interés de Referencia, las ganancias o pérdidas acumuladas serán inmediatamente reclasificadas a resultados.

Las modificaciones también introducen nuevos requerimientos de revelación por IFRS 7 para las relaciones de cobertura que son sujetas a excepciones introducidas por la modificación a la IFRS 9.

**Impacto inicial de la aplicación de otras IFRS nuevas y modificadas que son efectivas para los ejercicios y períodos de reporte que comienzan a partir del 1 de enero de 2020**

En el presente año, Fibra UNO ha aplicado las modificaciones e interpretaciones a IFRS abajo mencionadas emitidas por el Comité que son efectivas por el periodo de reporte que empiece a partir del 1 de enero de 2020. La adopción no ha tenido algún impacto material en las revelaciones o en las cantidades de estos estados financieros.



*Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS*

Fibra UNO ha adoptado las modificaciones incluidas en *Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las IFRS* por primera vez en este año. Las modificaciones incluyen enmiendas derivadas a las normas afectadas que ahora se refieren al nuevo *Marco Conceptual*. No todas las modificaciones, sin embargo, actualizan dichos pronunciamientos con respecto a las referencias y frases del *Marco Conceptual* que se refieren al *Marco Conceptual* revisado. Algunos pronunciamientos solo se actualizan para indicar a qué versión del *Marco Conceptual* hacen referencia (el *Marco Conceptual* del IASC adoptado por el IASB en 2001, el *Marco Conceptual* del IASB de 2010, o el nuevo y revisado *Marco Conceptual* de 2018) o para indicar las definiciones de las normas que no han sido actualizadas con las nuevas definiciones desarrolladas en el *Marco Conceptual* revisado.

Las normas que han tenido modificaciones son IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22, y SIC-32.

*Modificaciones a la IFRS 3 Definición de un negocio*

Fibra UNO ha adoptado las modificaciones a la IFRS 3 por primera vez en el año. Las modificaciones aclaran que mientras que los negocios usualmente tienen salidas, las salidas no son requeridas para un conjunto integrado de actividades o activos para que califiquen como un negocio. Para que se considere un negocio un conjunto de actividades o activos debe incluir, como mínimo, entradas y un proceso sustantivo que conjuntamente contribuyan a la creación de salidas.

La modificación elimina la evaluación de si los participantes del mercado son capaces de reemplazar alguna entrada o proceso y continuar con las salidas. Las modificaciones también introdujeron una guía adicional que ayuda a determinar si un proceso sustantivo ha sido adquirido.

Las modificaciones introdujeron una prueba de concentración opcional que permite una evaluación simplificada de si un conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio. Bajo la prueba de concentración opcional, el conjunto adquirido de actividades y activos no es un negocio si sustancialmente todos los valores razonables de los activos adquiridos son concentrados en un mismo activo identificable o grupo de activos similares.

Las modificaciones son aplicadas prospectivamente a todas las combinaciones de negocios o adquisición de activos para los cuales la fecha de adquisición es en o después del 1 de enero de 2020.

Fibra UNO no tuvo cambios derivados de esta modificación.

La Entidad ha adoptado las modificaciones a la IAS 1 y la IAS 8 en el año. Las modificaciones hicieron la definición “material” en las IAS 1 más fácil de entender y no se pretende alterar el concepto subyacente de materialidad en las IFRS. El concepto de “oscurecer” la información material con información inmaterial ha sido incluido como parte de la nueva definición.

El umbral de la materialidad que influye en los usuarios ha sido cambiado de ‘podrían influenciar’ a ‘razonablemente se espera que puedan influenciar’. La definición de “material” en la IAS 8 ha sido reemplazada por una referencia a la definición en la IAS 1. Además, el IASB modificó otras normas y el *Marco Conceptual* para contener una definición de “material” para asegurar consistencia.



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

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

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

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

**4. Principales políticas contables**

a. ***Declaración de cumplimiento***

Los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus subsidiarias por el año terminado el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“NIIF”) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (“IASB” por sus siglas en inglés”).

b. ***Bases de preparación***

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

i. Costo histórico

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

ii. Valor razonable

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

c. ***Efectivo y equivalente de efectivo***

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



Las inversiones en valores, tanto de deuda como capital, se clasifican de acuerdo a la intención de la Administración en alguna de las siguientes categorías: (1) con fines de negociación, cuando son instrumentos de deuda o capital, y se tiene el propósito de negociarlos a corto plazo y antes de su vencimiento; estas inversiones se valúan a valor razonable y se reconocen las fluctuaciones en valuación en los resultados del periodo; (2) conservadas a vencimiento, cuando son instrumentos de deuda y se tiene la intención y la capacidad financiera de mantenerlas durante toda su vigencia; se reconocen y conservan al costo amortizado; y (3) disponibles para la venta, las que no son clasificadas en algunas de las categorías anteriores; se valúan a valor razonable y las ganancias y pérdidas por realizar, se registran en otros resultados integrales en el patrimonio de los fideicomitentes, y se aplican a los resultados al momento de su venta. El valor razonable se determina con precios de mercados reconocidos y cuando los instrumentos no cotizan en un mercado, se determina con modelos técnicos de valuación reconocidos en el ámbito financiero.

Las inversiones en valores clasificadas como conservadas a vencimiento y disponibles para la venta están sujetas a pruebas de deterioro y ante la evidencia no temporal de que no serán recuperados en su totalidad, el deterioro esperado se reconoce en resultados.

d. **Bases de consolidación de los estados financieros**

Los estados financieros consolidados incluyen los de Fibra UNO, los de sus subsidiarias en las que tiene control y de diversos fideicomisos. El control se obtiene cuando Fibra UNO tiene el poder para gobernar las políticas financieras y operativas de una entidad a fin de obtener beneficios de sus actividades. La participación accionaria en su capital social se muestra a continuación:

Entidad	Participación			Actividad
	2020	2019	2018	
F1 Management, S.C.	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de gestión y funciones de apoyo necesarias para llevar a cabo los negocios de Fibra UNO
F1 Controladora	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios de administración, coordinación, supervisión y cobranza a Fibra UNO
Fideicomiso F/00181 “Los Cabos, Baja California Sur”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00186 “Culiacán, Sinaloa”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00220 “Ayotla, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00221 “Parques Polanco, Ciudad de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00236 “Tepeji del Río, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00246 “Ixtapaluca, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00257 “Juárez I Panamericana, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00263 “Coatzacoalcos, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00276 “Pachuca, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00277 “Poza Rica, Veracruz”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00312 “Juárez II Zaragoza, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00468 “Galerías Diana, Acapulco Guerrero”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial



Entidad	Participación			Actividad
	2020	2019	2018	
Fideicomiso F/231274 “Tulancingo, Hidalgo”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/233218 “Centrika, Monterrey, Nuevo León”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00493 “Fashion Mall, Chihuahua”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00478 “Texcoco, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00561 “Aguascalientes, Aguascalientes”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00738 “Huehuetoca, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00761 “Santa Fe, Ciudad de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00781 “Plaza del Lago, Cuautitlán, Estado de México”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso F/00740 “Centro Bancomer”	100%	100%	100%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 435/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 547/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 631/2005	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 635/2004	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 700/2006 “San José Segunda Etapa”	100%	100%	70.62%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 721/2006 “Ecatepec”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 722/2006	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1480/2014 “Parques Cuautitlán”	100%	100%	100%	Arrendamiento de un centro comercial
Fideicomiso 1487/2014 “Querétaro”	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 1527/2014	100%	100%	100%	Arrendamiento de naves industriales
Operadora CVC	100%	100%	100%	Prestar servicios de administración de bienes
F1 Administración	100%	100%	100%	Prestación de servicios administrativos para el F/2353
MTK	99.99%	99.99%	99.99%	Prestación de servicios para la construcción de propiedades de inversión
Fideicomiso 2584 “Centro Comercial Mitikah”	62%	62%	64.20%	Desarrollo del complejo Mitikah, junto con Helios
Fideicomiso 1127 “Torre Latino”	77.47%	77.47%	77.47%	Arrendamiento de oficinas
Fideicomiso 2500 “Espacio Tollocan”	100%	100%	100%	Desarrollo de centro comercial
Fideicomiso 816 “Tepeji del Río”	100%	100%	-	Arrendamiento de naves industriales
Fideicomiso 11 “Parque Industrial Querétaro V”	100%	-	-	Arrendamiento de naves industriales

Los saldos y transacciones intercompañías han sido eliminados.



A partir del 1 de enero de 2017 y derivado del segundo convenio modificadorio al Fideicomiso 1127/2010 (Torre Latino), en el que Ecocinemas, S.A. de C.V. (Ecocinemas) como “Fideicomitente A” y Fibra UNO como “Fideicomitente B”, tendrán el derecho de recibir el 22.53% y 77.47%, respectivamente, del producto neto de los ingresos por arrendamiento y del eventual producto de la enajenación de Torre Latino; Fibra UNO registró en sus estados financieros consolidados la participación no controladora correspondiente al 22.53% que representa la participación que Ecocinemas tiene sobre el patrimonio de Torre Latino.

e. ***Combinación de negocios***

Las adquisiciones de negocios se contabilizan utilizando el método de adquisición. La contraprestación transferida en una combinación de negocios se mide a valor razonable, el cual se calcula como la suma de los valores razonables de los activos transferidos a Fibra UNO, menos los pasivos incurridos por Fibra UNO con los anteriores propietarios de la empresa adquirida y las participaciones de patrimonio emitidas por Fibra UNO a cambio del control sobre la empresa adquirida a la fecha de adquisición. Los costos relacionados con la adquisición se reconocen en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales conforme se incurren.

A la fecha de adquisición, todos los activos identificables adquiridos y todos los pasivos asumidos se reconocen a valor razonable.

f. ***Instrumentos financieros***

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

***Activos financieros***

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

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

***Clasificación de activos financieros***

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

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

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

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



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

#### ***Costo amortizado y método de interés efectivo***

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

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

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

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

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

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

Un activo financiero es mantenido para negociación si:

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



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

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

#### ***Activos financieros a valor razonable a través de resultados***

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

#### ***Ganancias y pérdidas cambiarias***

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

#### ***Deterioro de activos financieros***

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

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

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



i. Incremento significativo en el riesgo de crédito

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

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

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

ii. Definición de incumplimiento

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

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



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

iii. Activos financieros con deterioro crediticio

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

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

iv. Política de bajas

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

Medición y reconocimiento de pérdidas crediticias esperadas

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

***Baja de activos financieros***

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



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

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

#### ***Pasivos financieros a valor razonable con cambios a través de resultados***

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

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

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

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

- Con ello se elimina o reduce significativamente alguna inconsistencia en la valuación o en el reconocimiento que de otra manera surgiría; o
- El rendimiento de un grupo de activos financieros, de pasivos financieros o de ambos, se administre y evalúe sobre la base de su valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de administración del riesgo que se tenga documentada, y se provea internamente información sobre ese grupo, sobre la base de su valor razonable; o
- Forme parte de un contrato que contenga uno o más instrumentos derivados implícitos, y la IAS 39 *Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición* permita que la totalidad del contrato híbrido (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable.

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

#### ***Otros pasivos financieros***

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



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

#### ***Baja de pasivos financieros***

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

g. ***Propiedades de inversión***

Las propiedades de inversión estabilizadas se miden a su valor razonable. Las revaluaciones de las propiedades de inversión se efectúan al menos una vez al año, de tal manera que el valor en libros no difiera en forma importante de lo que se habría calculado utilizando los valores razonables al final del periodo de reporte.

Las propiedades que están en proceso de construcción para fines de arrendamiento, se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro reconocida. El costo incluye honorarios profesionales y, en el caso de activos calificables, los costos por préstamos capitalizados conforme a la política contable de Fibra UNO, ver Nota 4k. Dichas propiedades se clasifican a las categorías apropiadas de propiedades de inversión cuando estén completas para su uso planeado.

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

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

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

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



**h. *Inversiones en asociadas***

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

**i. *Otros activos***

**1. *Activos intangibles adquiridos en una combinación de negocios***

Cuando se adquiere un activo intangible en una combinación de negocios y se reconocen separadamente del crédito mercantil, su costo será su valor razonable en la fecha de adquisición.

Con posterioridad a su reconocimiento inicial, un activo intangible adquirido en una combinación de negocios se reconocerá por su costo menos la amortización acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro, sobre la misma base que los activos intangibles que se adquieren de forma separada. La plataforma administrativa, es el activo intangible más significativo el cual fue adquirido en una combinación de negocios.

**2. *Baja de activos intangibles***

Un activo intangible se da de baja por venta, o cuando no se espera tener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas que surgen de la baja de un activo intangible, medido como la diferencia entre los ingresos netos y el valor en libros del activo, se reconocen en resultados cuando el activo sea dado de baja.

**j. *Deterioro activos tangibles e intangibles***

Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa los valores en libros de sus activos tangibles e intangibles a fin de determinar si existen indicios de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. Si existe algún indicio, se calcula el monto recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Cuando no es posible estimar el monto recuperable de un activo individual, Fibra UNO estima el monto recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo. Cuando se puede identificar una base razonable y consistente de distribución, los activos corporativos también se asignan a las unidades generadoras de efectivo individuales, o de lo contrario, se asignan a la entidad más pequeña de unidades generadoras de efectivo para los cuales se puede identificar una base de distribución razonable y consistente.

Los activos intangibles con una vida útil indefinida o todavía no disponibles para su uso, se sujetan a pruebas para efectos de deterioro al menos cada año, y siempre que exista un indicio de que el activo podría haberse deteriorado.

El monto recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venderlo y el valor en uso. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados se descuentan a su valor presente utilizando una tasa de descuento antes de impuestos que refleje la evaluación actual del mercado respecto al valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo para el cual no se han ajustado las estimaciones de flujos de efectivo futuros.

**k. *Costos por préstamos***

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



1. ***Pagos basados en CBFIs***

1. ***Transacciones con pagos basados en CBFIs de Fibra UNO***

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital a empleados de Fibra UNO se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital a la fecha en que se otorgan. Los detalles relacionados con la determinación del valor razonable de las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital se presentan en la Nota 15.

El valor razonable determinado a la fecha de otorgamiento de los pagos basados en CBFIs liquidables mediante instrumentos de capital se registran como gastos sobre la base de línea recta durante el periodo de adjudicación, con base en la estimación de la Fibra UNO de los instrumentos de capital que eventualmente se adjudicarán con un incremento correspondiente en capital. Al final de cada periodo, Fibra UNO revisa sus estimaciones del número de instrumentos de capital que esperan ser adjudicados. El efecto de la revisión de los estimados originales, si hubiese, se reconoce en los resultados del periodo de manera que el gasto acumulado refleje el estimado revisado, con el ajuste correspondiente a la reserva de beneficios a empleados liquidables mediante instrumentos de capital.

Las transacciones con pagos basados en CBFIs liquidadas mediante instrumentos de capital con terceros que suministren servicios similares se valúan al valor razonable de los bienes o servicios recibidos, excepto si no es posible estimar confiablemente el valor razonable de los servicios recibidos, en cuyo caso se valúan al valor razonable de los instrumentos de capital otorgados, a la fecha en que Fibra UNO obtiene los bienes o la contraparte presta el servicio.

En caso de existir transacciones de pagos basados en CBFIs liquidables en efectivo, se reconoce un pasivo por los bienes o servicios adquiridos, valuados inicialmente al valor razonable del pasivo. Al final de cada periodo de reporte, hasta que se liquide, así como en la fecha de liquidación, Fibra UNO reevalúa el valor razonable del pasivo y cualquier cambio en su valor razonable se reconoce en los resultados del periodo.

m. ***Beneficios a empleados***

***Beneficios a empleados por terminación y retiro***

Las aportaciones a los planes de beneficios al retiro de contribuciones definidas se reconocen como gastos al momento en que los empleados han prestado los servicios que les otorgan el derecho a las contribuciones.

En el caso de los planes de beneficios definidos, que incluyen prima de antigüedad y pensiones, su costo se determina utilizando el método de crédito unitario proyectado, con valuaciones actariales que se realizan al final de cada periodo sobre el que se informa. Las remediciones, que incluyen las ganancias y pérdidas actariales, el efecto de los cambios en el piso del activo (en su caso) y el retorno del plan de activos (excluidos los intereses), se refleja de inmediato en el estado consolidado de posición financiera con cargo o crédito que se reconoce en otros resultados integrales en el periodo en el que ocurren. Las remediciones reconocidas en otros resultados integrales se reflejan de inmediato en las utilidades acumuladas y no se reclasifican a resultados. Costo por servicios pasados se reconoce en resultados en el periodo de la modificación al plan. Los intereses netos se calculan aplicando la tasa de descuento al inicio del periodo de la obligación el activo o pasivo por beneficios definidos. Los costos por beneficios definidos se clasifican de la siguiente manera:

- Costo por servicio (incluido el costo del servicio actual, costo de los servicios pasados, así como las ganancias y pérdidas por reducciones o liquidaciones).
- Los gastos o ingresos por interés netos.
- Remediciones.



Las obligaciones por beneficios al retiro reconocidas en el estado consolidado de posición financiera, representan las pérdidas y ganancias actuales en los planes por beneficios definidos de Fibra UNO. Cualquier ganancia que surja de este cálculo se limita al valor presente de cualquier beneficio económico disponible de los reembolsos y reducciones de contribuciones futuras al plan.

Cualquier obligación por indemnización se reconoce al momento que Fibra UNO ya no puede retirar la oferta de indemnización y/o cuando Fibra UNO reconoce los costos de reestructuración relacionados.

*Beneficios a los empleados a corto plazo*

Se reconoce un pasivo por beneficios que correspondan a los empleados con respecto a sueldos y salarios, vacaciones anuales y licencia por enfermedad en el periodo de servicio en que es prestado por el importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

Los pasivos reconocidos por los beneficios a los empleados a corto plazo se valúan al importe no descontado por los beneficios que se espera pagar por ese servicio.

*Participación de los trabajadores en las utilidades (“PTU”)*

La PTU se registra en los resultados del año en que se causa y se presenta en el rubro de gastos de operación en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales.

A partir del ejercicio de 2014 la PTU se determina con base en la utilidad fiscal conforme a la fracción I del Artículo 9 de la LISR.

n. *Provisiones*

Las provisiones se reconocen cuando Fibra UNO tiene una obligación presente (ya sea legal o asumida) como resultado de un suceso pasado, es probable que Fibra UNO tenga que liquidar la obligación, y puede hacerse una estimación confiable del importe de la obligación.

o. *Depósitos de los arrendatarios*

Fibra UNO obtiene depósitos reembolsables de ciertos inquilinos, principalmente denominados en pesos, como garantía de los pagos de arrendamiento por cierto período. Estos depósitos se contabilizan como un pasivo financiero y se reconocen inicialmente por su valor razonable. Si existiera una diferencia entre el valor razonable inicial y el valor nominal del depósito se considera como un pago adicional de renta y, en consecuencia, se amortiza en el plazo del arrendamiento. El depósito se valúa posteriormente a su costo amortizado.

p. *Ingresos por arrendamiento*

Los arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios el control inherente a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. Las propiedades en arrendamiento operativo, son incluidas en el rubro de propiedades de inversión en el estado consolidado de posición financiera.

Los ingresos por arrendamientos operativos reconocidos contablemente, son sustancialmente iguales a aquellos determinados reduciendo los incentivos otorgados, tales como períodos de gracia, y que se reconocen en línea recta durante el plazo del arrendamiento, excepto por las rentas contingentes (tales como la renta variable), las cuales se reconocen cuando se devengan. El plazo del arrendamiento es el período no cancelable del contrato, incluyendo períodos adicionales por los cuales el arrendatario tiene la opción de prorrogar, cuando al inicio del arrendamiento, la Administración tiene una certeza razonable de que el arrendatario ejercerá la opción.



Los ingresos incluyen ingresos procedentes de los rembolsos de los gastos de operación y otros, los cuales se reconocen en el período en que se prestan los servicios.

q. ***Ingresos por intereses***

Los ingresos por intereses se reconocen como se devengan y existe la probabilidad que los beneficios económicos fluirán hacia Fibra UNO y el importe de los ingresos pueda ser valuado confiablemente.

Los ingresos por intereses se registran sobre una base periódica, con referencia al capital y a la tasa de interés efectiva aplicable.

r. ***Impuestos a la utilidad***

Como se menciona en la Nota 1a, Fibra UNO tiene el tratamiento fiscal de FIBRA ya que cumple con los requisitos para fines de ISR, y, por lo tanto, no reconoce provisión por impuestos a la utilidad.

s. ***Moneda extranjera***

Las transacciones en moneda extranjera se registran al tipo de cambio vigente a la fecha de su celebración. Los activos y pasivos monetarios en moneda extranjera se valúan en moneda nacional al tipo de cambio vigente a la fecha de los estados financieros consolidados. Las fluctuaciones cambiarias se registran en los resultados, sin embargo, como se menciona en la Nota 4l, Fibra UNO capitaliza costos por préstamos en sus propiedades de inversión en desarrollo, por lo que la fluctuación cambiaria de la deuda destinada al desarrollo de las propiedades fue capitalizada en las propiedades de inversión.

t. ***Estados de flujos de efectivo***

Fibra UNO presenta sus estados consolidados de flujos de efectivo utilizando el método indirecto. Los intereses a favor se clasifican como flujos de efectivo de inversión, mientras que los intereses a cargo se clasifican como flujos de efectivo de financiamiento.

u. ***Instrumentos financieros derivados***

Fibra UNO utiliza una variedad de instrumentos financieros para manejar su exposición a los riesgos de volatilidad en tasas de interés y tipos de cambio, incluyendo contratos *forward* de moneda extranjera, *swaps* de tasa de interés y *swaps* de tasas y divisas (*cross currency swaps*). En la Nota 11 se incluye una explicación más detallada sobre los instrumentos financieros derivados.

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

*Derivados implícitos*

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



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

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

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

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

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

#### *Clasificación de arrendamientos*

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

#### *Combinaciones de negocios*

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

- i. El número de propiedades (terrenos y edificios) adquiridos.
- ii. La medida en la que adquiere los procesos importantes y la medida en que los servicios secundarios los provee la propiedad adquirida (por ejemplo, mantenimiento, limpieza, seguridad, contabilidad, otros servicios de la propiedad, etc.).
- iii. La medida en la que la propiedad adquirida asigna a sus propios empleados para administrar la propiedad y/o llevar a cabo los procesos (incluyendo todos los procesos administrativos relevantes, según sea el caso, tales como facturación, cobranza y generación de información gerencial y de inquilinos).

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

#### *Descuentos por COVID-19 registrados en el año*

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

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



### *Evaluación de Fibra UNO como negocio en marcha*

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

#### b. *Fuentes clave de incertidumbre en las estimaciones*

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

##### *Valuación de propiedades de inversión*

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

No se han modificado las técnicas de valuación durante 2020, 2019 y 2018. La Administración de Fibra UNO considera que las técnicas de valuación y supuestos críticos utilizados son apropiadas para determinar el valor razonable de sus propiedades de inversión.

##### *Estimación para cuentas de cobro dudoso*

Se utilizan estimaciones para determinar las reservas de cuentas de cobro dudoso considerando principalmente atrasos en la cobranza y condiciones particulares de los sectores e inquilinos de fibra UNO. La estimación para cuentas de cobro dudoso se determina con base en hipótesis de pérdidas esperadas, porcentajes de incumplimiento y recuperación con base en experiencias pasadas.

## 6. Efectivo y equivalentes de efectivo

La integración del efectivo y sus equivalentes se presenta a continuación:

	2020	2019	2018
Efectivo en bancos	\$ 6,996,548	\$ 1,756,741	\$ 853,991
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondo de reserva			
para préstamos bancarios (1)	219,188	161,543	236,144
Inversiones a la vista	<u>530,857</u>	<u>1,124,630</u>	<u>3,318,791</u>
Total de efectivo y efectivo restringido	<u>\$ 7,746,593</u>	<u>\$ 3,042,914</u>	<u>\$ 4,408,926</u>

- (1) El efectivo restringido consiste en efectivo en custodia en diversos fideicomisos y su uso parcial está restringido para el pago del servicio de deuda más intereses contratados con Banorte, Actinver, HSBC y Banamex, y con Banco Nacional de Comercio Exterior (Bancomext). Una vez liquidado el servicio de deuda los fondos remanentes contenidos en estas cuentas serán liberados y podrán ser utilizados para la operación de Fibra UNO.



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

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

	2020	2019	2018
Rentas por cobrar	\$ 3,046,635	\$ 1,688,749	\$ 1,488,225
Descuentos COVID-19 (1)	(943,910)	-	-
Estimación para cuentas de cobro dudoso	<u>(490,355)</u>	<u>(200,517)</u>	<u>(180,068)</u>
	1,612,370	1,488,232	1,308,157
Avance de obra por cobrar (2)	838,034	686,462	-
Otras cuentas por cobrar	<u>706,419</u>	<u>655,164</u>	<u>419,080</u>
	<u>\$ 3,156,823</u>	<u>\$ 2,829,858</u>	<u>\$ 1,727,237</u>

- (1) Corresponde a los descuentos por COVID-19 por los cuales no se han emitido las notas de crédito correspondientes al ejercicio de 2020 pero que fueron negociados y aceptados por los inquilinos y Fibra UNO.
- (2) Corresponde a la cuenta por cobrar que tiene MTK con el Fideicomiso 2585 por concepto de la certificación del avance de obra de Mitikah.

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

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

En una base combinada y considerando únicamente las cifras durante 2020, 2019 y 2018, Wal mart, ICEL Universidad y Banco Santander, representan el 13.84%, 12.59% y 13.26% de los ingresos por arrendamiento, respectivamente.

Adicionalmente, las propiedades individuales que comprenden las propiedades combinadas, pueden ser objeto de concentraciones de riesgo de crédito.

Fibra UNO estima una provisión de deterioro bajo la metodología de pérdidas esperadas descrita en IFRS 9 *Instrumentos financieros* para las cuentas por cobrar no recuperables esperadas. La estimación consiste en 100% de las cuentas vencidas que rebasan los 360 días de antigüedad y un porcentaje de pérdida esperada calculado por la Administración, para todas las cuentas por cobrar con antigüedad menor a 360 días. La estimación para cuentas de cobro dudoso es revisada periódicamente.

### b. Antigüedad de las cuentas por cobrar

Actualmente, Fibra UNO mantiene niveles de cobranza mensual prácticamente iguales a su periodo de facturación mensual; las prácticas comerciales y de negociación permiten a Fibra UNO mantener sus cuentas por cobrar con antigüedad de cobro de aproximadamente 44, 29 y 27 días al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, respectivamente.



c. *Otras cuentas por cobrar a largo plazo*

Como se menciona en la Nota 1d, Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO ha estimado el valor de la porción de tierra residencial en \$1,527,464, mientras que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$1,262,464, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.

**8. Propiedades de inversión**

Valor razonable	2020	2019	2018
Propiedades de inversión destinadas al arrendamiento	\$ 259,124,074	\$ 231,182,223	\$ 202,795,624
Propiedades de inversión en proceso de construcción, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión	14,361,100	22,930,865	17,256,175
Depósito de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	601,077	-
Reservas territoriales	1,577,818	1,738,496	793,736
Propiedades de inversión desarrolladas sobre derechos de terceros (1)	<u>3,190,400</u>	<u>3,032,800</u>	<u>2,670,000</u>
	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>\$ 223,515,535</u>

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

	Tipo	Número de propiedades	2020	2019	2018
Saldos al inicio del período			\$ 259,485,461	\$ 223,515,535	\$ 203,064,242
Adquisiciones:					
Grupo ICEL	Comercial	1	500,000	-	-
Hércules	Industrial	5	4,515,655	-	-
Uptown Juriquilla	Comercial	1	1,354,573	-	-
Tepeji del Río	Industrial	1	-	601,186	-
Lago de Guadalupe	Industrial	1	-	559,269	-
Titán	Terreno	108	-	5,515,039	-
Titán	Industrial	74	-	10,986,781	-
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	801,000	-
Montes Urales 620	Oficinas	1	-	-	1,145,760
Piso 5 Corporativo Interlomas	Oficinas	1	-	-	29,016
Terreno Matamoros	Terreno	1	-	-	4,872
Bajas:					
Portafolio Titán	Terreno	4	(262,808)		
Portafolio Titán	Industrial	2	(342,180)		
California Parque Santa María	Industrial	1	(1,148,534)		
Venta de porción de Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(200,000)	-
Venta terreno Kansas	Terreno	1	-	-	-
Venta UAG	Comercial	1	-	-	(638,000)
Venta terreno Apodaca	Terreno	1	-	-	(109,586)
Venta Piso 2, 4 y PH Reforma 155	Oficinas	1	-	-	(280,000)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			5,904,625	9,704,477	9,407,291
Depósito de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión (ver Nota 1d)			-	601,077	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			<u>8,246,600</u>	<u>7,401,097</u>	<u>10,891,940</u>
Saldos al final del período			<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>\$ 223,515,535</u>



El valor razonable de las propiedades fue obtenido, principalmente, mediante la aplicación de la metodología de Flujos de Caja Descontados y Costo Histórico de Inversión aplicados con base en la política de valuación de Fibra UNO. En este sentido, el Método de Costo se utilizó para todos aquellos inmuebles que estuvieron en desarrollo al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, así como aquellas propiedades no estabilizadas y las reservas territoriales.

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

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

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

De manera general, a continuación, se describen los principales supuestos utilizados en la aplicación de metodología de Flujos de Caja Descontados, considerando los efectos de COVID-19 para 2020:

- a. Supuestos Operativos - Fibra UNO llevó a cabo la proyección sus flujos para un periodo de 10 años en los que consideró la situación actual de cada inmueble con respecto a los contratos vigentes al cierre del cuarto trimestre 2020 y su probabilidad de renovación al vencimiento, los metros cuadrados disponibles y su comercialización futura, así como el reembolso de gastos de mantenimiento de cada uno de sus inquilinos. Para estimar los gastos de operación, Fibra UNO toma en consideración los gastos relacionados con el mantenimiento de cada uno de los inmuebles, así como gastos no relacionados con la operación diaria como lo son el pago del impuesto predial y el seguro. Por último y con base a las necesidades de cada propiedad, se realiza una estimación de gastos capitalizables los cuales corresponden a mejoras significativas que pueden ser depreciadas a través del tiempo.
- b. Tasa de Descuento - Para determinar la tasa de descuento Fibra UNO utiliza la metodología de Costo de Capital Promedio Ponderado (WACC por sus siglas en inglés) la cual tiene el objetivo de reflejar el costo de las diferentes fuentes de financiamiento de Fibra UNO. Para determinar el costo de deuda, se tomó en cuenta el costo ponderado de la deuda tanto en dólares como en pesos que actualmente tiene Fibra UNO. Para determinar el costo del capital se utiliza el Modelo de Valoración de Activos Financieros (mejor conocido en el idioma inglés como "CAPM" - Capital Asset Pricing Model) para lo cual se utilizaron variables de mercado y se ajustaron con riesgos específicos identificados para cada uno de los inmuebles. Finalmente, Fibra UNO tomó en consideración su estructura de capital al cierre del 2020 para determinar la proporción del costo deuda / capital. Es importante mencionar que un incremento en la tasa de descuento resultaría en un menor valor razonable de las propiedades de inversión de Fibra UNO, mientras que una disminución tendría el efecto contrario.
- c. Perpetuidad / Tasa de Capitalización - Para determinar el valor de salida al final de los 10 años de proyección antes mencionados, Fibra UNO utiliza una metodología comúnmente aceptada en el ámbito financiero en la valuación de bienes inmuebles. Dicha metodología corresponde al método de capitalización el cual estima el valor de una propiedad con base en la aplicación de una Tasa de Capitalización de Mercado aplicada al Ingreso Neto Operativo (ingreso neto de costos y gastos operativos) del último año de proyección. Las tasas de capitalización (Cap. Rates por sus siglas en inglés) son determinadas por propiedad y varían de acuerdo a la realidad de cada inmueble de acuerdo a su ubicación geográfica, tipo de inmueble, ocupación, demanda observada por el arrendamiento de los espacios, calidad de los inquilinos, situación actual de la economía local, moneda funcional de los arrendamientos (dólares, pesos o una combinación de ambos), así como los Cap. Rates observados en el mercado privado por transacciones de inmuebles similares.



Como resultado de la estimación del valor razonable de las propiedades de inversión el valor por metro cuadrado rentable (GLA por sus siglas en inglés) en pesos al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 es el siguiente:

	2020	2019	2018
GLA (M2)	10,931,402	10,130,414	8,614,800
Valor de Propiedades de Inversión	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>\$ 223,515,535</u>

Precio promedio por M2 de Propiedad de Inversión	\$ 25,455	\$ 25,614	\$ 25,946
--	-----------	-----------	-----------

La fluctuación del valor razonable en las propiedades de inversión en el periodo es reconocida en el estado consolidado de resultados y otros resultados integrales bajo el encabezado “Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión”.

Todas las propiedades de inversión de Fibra UNO son mantenidas bajo dominio absoluto.

La Administración de Fibra UNO se apoya en valuaciones realizadas por peritos independientes con calificaciones y experiencia relevante en las ubicaciones y categorías de las propiedades de inversión que mantiene.

Los costos por préstamos atribuibles directamente a la adquisición, construcción o producción de activos calificables, en este caso propiedades de inversión, los cuales constituyen activos que requieren de un período substancial hasta que estén listos para su uso, se adicionan al costo de esos activos durante ese tiempo hasta el momento en que estén listos para su uso. El ingreso que se obtiene por la inversión temporal de fondos de préstamos específicos pendientes de ser utilizados en activos calificables, se deduce del costo de las propiedades de inversión a ser capitalizadas. Todos los demás costos por préstamos se reconocen en resultados durante el período en que se incurran. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 el importe de intereses capitalizados ascendió a \$1,070 millones, \$2,124 millones y \$1,192 millones, respectivamente, y la tasa anual de capitalización determinada de acuerdo con la NIC 23 *Costos por préstamos* fue 10.86%, 9.96% y 7.40%, respectivamente.

## 9. Inversiones en asociadas

	% de participación	2020	2019	2018
Torre Mayor	70%	\$ 5,073,428	\$ 3,944,304	\$ 3,632,624
Torre Diana	50%	2,465,047	1,935,544	1,787,510
Antea Querétaro	40%	<u>1,972,109</u>	<u>1,777,453</u>	-
		<u>\$ 9,510,584</u>	<u>\$ 7,657,301</u>	<u>\$ 5,420,134</u>

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

## 10. Otros activos

	2020	2019	2018
Plataforma administrativa (1)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por implementación	440,800	440,800	440,800
Otros (2)	30,000	30,000	30,000
Amortización acumulada (2)	<u>(1,189,934)</u>	<u>(1,112,700)</u>	<u>(1,004,516)</u>
	<u>\$ 1,324,540</u>	<u>\$ 1,401,774</u>	<u>\$ 1,509,958</u>



- (1) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos; y la amortización anual al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 asciende a \$102,184, \$108,184 y \$194,984, respectivamente.
- (2) La amortización acumulada se integra conformada por la amortización de plataforma administrativa y la amortización de otros gastos. Su presentación en el estado consolidado de flujos de efectivo se ve reflejada de forma individual para la amortización de plataforma administrativa.

## 11. Instrumentos financieros

### *Categorías de instrumentos financieros*

	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
<b>Activos financieros:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	\$ 7,796,229	\$ 3,042,914	\$ 4,408,926
Rentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar	3,753,437	2,143,396	1,727,237
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	8,478	41,999	53,367
Pagos anticipados	1,870,775	2,234,252	1,714,708
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	1,361,601	30,232	267,245
<b>Pasivos financieros:</b>			
Costo amortizado:			
Cuentas por pagar	\$ 4,678,641	\$ 3,865,883	\$ 1,840,925
Cuentas por pagar a partes relacionadas	274,712	250,568	205,174
Préstamos	125,579,877	107,077,865	79,363,068
Depósitos de los arrendatarios	1,273,029	1,162,532	957,077
Instrumentos financieros derivados designados en coberturas	1,424,436	696,921	-

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

- Efectivo y efectivo restringido: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Inversiones en valores: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Rentas por cobrar y otras cuentas por cobrar: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Cuentas por cobrar a partes relacionadas: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Pagos anticipados: Costo amortizado. Estableciendo un modelo de negocio de mantener los activos para obtener los flujos de efectivo contractuales.
- Instrumentos financieros derivados de negociación: Valor Razonable con Cambios en el Estado de Resultados (“VRCPL”).
- Instrumentos financieros derivados designados en coberturas: VRCPL. Dependiendo del tipo de cobertura es si el cambio en el valor razonable del derivado va a los otros resultados integrales o al Estado de Resultados.



### *Administración del patrimonio*

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

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

Se utilizan distintas razones financieras relacionadas a la deuda, patrimonio y distribuciones para garantizar la suficiencia de patrimonio y monitorear los requerimientos de patrimonio. Las principales razones financieras utilizadas son la razón de Deuda al Valor (Loan to Value, en inglés, "LTV"), y calculada como el saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor de la propiedad de que se trate, y la razón de Cobertura de servicio de deuda (Debt service coverage ratio, en inglés, "DSCR"), calculada como la utilidad operativa entre el servicio de la deuda. Estos indicadores ayudan Fibra UNO para evaluar si el nivel de deuda que mantiene es suficiente para proporcionar flujos de caja adecuados para las distribuciones a los tenedores de CBFIs, para cubrir los flujos para inversiones, y para evaluar la necesidad de recaudar fondos para una mayor expansión.

La política Fibra UNO y para dar cumplimiento a la regulación de FIBRAs emitida por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores establece restricciones y aprobaciones adicionales para financiamientos que excedan del máximo y mínimo monto resultante entre el 50% de LTV y el 1.0 de DSCR, respectivamente. Para los períodos terminados el 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018; las razones LTV y DSCR de Fibra UNO eran del 45.13%, 38.6% y 33.1% y de 5.15, 1.92 y 2.01 veces, respectivamente.

### *Administración del riesgo financiero*

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

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

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

### *Administración del riesgo de mercado*

Las actividades de Fibra UNO, lo exponen principalmente a los riesgos financieros de cambios en las tasas de interés y moneda extranjera. Fibra UNO obtiene financiamiento bajo diferentes condiciones, ya sea de terceros o de partes relacionadas, usualmente las tasas de interés variables están expuestas a cambios en tasas de mercado. Los financiamientos negociados en dólares exponen a Fibra UNO a fluctuaciones en el tipo de cambio entre dicha moneda y su moneda funcional; el peso mexicano. No obstante, lo anterior, Fibra UNO tiene una cobertura natural de los financiamientos en dólares derivado de los contratos de arrendamiento también estipulados en dólares estadounidenses, flujos con los que sirve las deudas contratadas en dicha moneda.



Fibra UNO subscribe instrumentos financieros derivados para manejar su exposición al riesgo cambiario y en tasas de interés, incluyendo:

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

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

#### *Administración del riesgo de tasa de interés*

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

#### *Análisis de sensibilidad de la tasa de interés*

El análisis de sensibilidad mostrado abajo, ha sido determinado con base en la exposición de las tasas de interés a la fecha del período reportado. Para los pasivos a tasas variables, el análisis se preparó asumiendo que el monto del pasivo al final del período fue consistente durante todo el año. Un incremento o decremento de 100 puntos base es utilizado para informar el riesgo internamente al personal clave de la administración y representa la evaluación de la administración para medir razonablemente los posibles cambios a las tasas de interés.

Si las tasas de interés tuvieran un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2020 tendría un decremento o incremento, para sus pasivos en tasa variable, de aproximadamente -51 y 51 millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2020, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$(478) millones y \$482 millones de Pesos en resultados para los contratos de swaps de moneda extranjera. En el caso de los contratos SWAP de tasas de interés (IRS) si la tasa de interés tuviera un cambio de 100 puntos base hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes al 31 de diciembre de 2020, tendría un incremento (decremento) de aproximadamente de \$434 millones y \$(448) millones de pesos.

#### *Administración del riesgo de moneda extranjera*

Fibra UNO realiza transacciones denominadas en dólares estadounidenses, por lo tanto, está expuesto a fluctuaciones cambiarias entre el tipo de cambio del peso mexicano y el dólar estadounidense.



a. La posición monetaria en moneda extranjera al 31 de diciembre es:

	2020	2019	2018
Miles de dólares estadounidenses:			
Activos monetarios	339,256	618,979	473,882
Pasivos monetarios	<u>(4,061,364)</u>	<u>(3,418,889)</u>	<u>(1,943,629)</u>
Posición corta	<u>(3,722,108)</u>	<u>(2,799,910)</u>	<u>(1,469,747)</u>
Equivalente en miles pesos			
	<u>\$ (74,200,967)</u>	<u>\$ (52,841,861)</u>	<u>\$ (28,890,230)</u>

b. Los tipos de cambio, en pesos, vigentes a la fecha de los estados financieros consolidados y a la fecha de su emisión son como sigue:

	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018	8 de marzo de 2020
Pesos por dólar estadounidense	\$ 19.9352	\$ 18.8727	\$ 19.6566	\$ 20.6903

#### *Análisis de sensibilidad de moneda extranjera*

En la opinión de la Administración, no existe un riesgo cambiario real en función de que el servicio de la deuda de los préstamos en Dólares, se cubre parcialmente con ingresos denominados en esa moneda.

Si los tipos de cambio tuviera un cambio de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2020 tendría un decremento o incremento, para sus pasivos en moneda extranjera, de aproximadamente \$(4,333) y \$4,333 millones de pesos mexicanos respectivamente.

Asimismo, si los tipos de cambio tuviera un cambio de 1 peso por U.S. dólar o UDI hacia arriba o hacia abajo y todas las otras variables permanecieran constantes, el resultado del año de Fibra UNO por el período terminado al 31 de diciembre de 2020 tendría un decremento o incremento, para sus swaps de moneda extranjera, de aproximadamente \$544 y \$(544) millones de pesos mexicanos respectivamente.

#### *Instrumentos financieros derivados*

##### *Contratos swap de moneda extranjera*

Durante el año actual, Fibra UNO celebró nuevos contratos swap de moneda extranjera. Actualmente, se tienen 9 swaps de moneda extranjera, siete de los cuáles cubren principal e intereses siendo designados como cobertura de valor razonable y dos swaps de moneda extranjera restantes cubren únicamente principal siendo designados como de flujo de efectivo.



La siguiente tabla detalla los contratos *swap* de moneda extranjera vigentes al final del periodo sobre el que se informa:

Núm.	Contraparte	Nocional USD (miles)	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de cobertura
1	Bancomer	\$ 60,000	\$ 1,113,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.49%	\$ 226,781	VR
2	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.34%	175,427	VR
3	Bancomer	40,000	739,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.59%	151,279	VR
4	Bancomer	50,000	944,750	30-ene-2026	0.00%	TIIE 28 -2.77%	154,584	FE
5	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.51%	152,615	VR
6	Santander	50,000	958,000	30-ene-2026	0.00%	TIIE 28 -2.6%	135,495	FE
7	Santander	50,000	980,000	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +2.8%	159,027	VR
8	Santander	25,000	508,661	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.09%	51,599	VR
9	HSBC	<u>75,000</u>	<u>1,527,751</u>	30-ene-2026	5.25%	TIIE 28 +3.06%	<u>154,794</u>	VR
Total		<u>\$ 450,000</u>	<u>\$ 8,673,912</u>				<u>\$ 1,361,601</u>	

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en Dólares fue ajustado por \$1,072 pesos mexicanos al 31 de diciembre de 2020, que fueron reconocidos en los resultados junto con el valor razonable de los CCS designados de cobertura de valor razonable. Para la cobertura de flujo de efectivo los cambios asociados al tipo de cambio se reclasificaron de la cuenta de ORI hacia resultados.

Fibra UNO también tiene celebrados swaps de tasa de interés para cubrir su exposición a tasa variable generada por pasivos en pesos. Estos derivados han sido designados como coberturas de flujo de efectivo,

Núm.	Contraparte	Nocional MXN (miles)	Vencimiento	Tasa activa	Tasa pasiva	Valor razonable activo (pasivo)	Tipo de cobertura
10	HSBC	\$ 221,873	30-agosto-2024	7.85 %	TIIE 28 + 0%	\$ (35,779)	FE
11	HSBC	222,493	30-agosto-2024	7.85 %	TIIE 28 + 0%	(31,799)	FE
12	Santander	222,493	30-agosto-2024	7.85 %	TIIE 28 + 0%	(31,799)	FE
13	Santander	221,873	30-agosto-2024	7.85 %	TIIE 28 + 0%	(35,779)	FE
14	Bancomer	221,873	30-agosto-2024	8.40%	TIIE 28 + 0%	(41,653)	FE
15	Bancomer	222,493	30-agosto-2024	7.85 %	TIIE 28 + 0%	(31,799)	FE
16	HSBC	221,873	30-agosto-2024	8.40%	TIIE 28 + 0%	(41,653)	FE
17	Santander	222,493	30-agosto-2024	8.38%	TIIE 28 + 0%	(36,809)	FE
18	Bancomer	221,873	30-agosto-2024	7.85 %	TIIE 28 + 0%	(35,779)	FE
19	Bancomer	222,493	30-agosto-2024	8.38%	TIIE 28 + 0%	(36,867)	FE
20	HSBC	222,493	30-agosto-2024	8.38%	TIIE 28 + 0%	(36,804)	FE
21	Santander	221,873	30-agosto-2024	8.40 %	TIIE 28 + 0%	(41,644)	FE
22	HSBC	2,092,013	31-mayo-2024	7.81 %	TIIE 28 + 0%	(216,136)	FE
23	HSBC	2,092,013	31-mayo-2024	7.58%	TIIE 28 + 0%	(201,081)	FE
24	HSBC	736,472	15-sept-2023	7.73%	TIIE 28 + 0%	(59,450)	FE
25	HSBC	1,680,671	15-sept-2023	7.73%	TIIE 28 + 0%	(135,669)	FE
26	Santander	4,100,000	5-dic-2022	7.75%	TIIE 28 + 0%	(271,617)	FE
27	Santander	4,000,000	21-jun-2021	8.77%	TIIE 28 + 0%	(93,339)	FE
28	HSBC	<u>638,666</u>	23-feb-2024	4.955%	TIIE 28 + 0%	<u>(8,980)</u>	FE
Total		<u>\$ 18,006,031</u>				<u>\$ (1,424,436)</u>	



### ***Administración del riesgo de crédito***

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

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los 10 inquilinos más importantes equivalen aproximadamente el, 21.33%, 22.1% y 26.6% del total del área para rentas generadas, respectivamente, y representan aproximadamente el 25.69%, 23.5% y 25.4%, respectivamente de la base de rentas atribuibles al portafolio.

En adición, un solo inquilino ocupa 943,990 m<sup>2</sup> de 10,931,402 m<sup>2</sup> del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.73% de la superficie total rentable y aproximadamente el 7.7% de los ingresos por arrendamiento al 31 diciembre de 2020; al 31 de diciembre de 2019 un solo inquilino ocupa 877,766 m<sup>2</sup> de 10,130,414 m<sup>2</sup> del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 8.7% de la superficie total rentable y aproximadamente el 6.8% de los ingresos por arrendamiento; al 31 de diciembre de 2018 un solo inquilino ocupa 900,641 m<sup>2</sup> de 8,614,800 m<sup>2</sup> del área rentable del portafolio de Fibra UNO, lo que representa aproximadamente el 11.4% de la superficie total rentable y aproximadamente el 9.5% de los ingresos por arrendamiento.

Fibra UNO ha adoptado una política de solo negociar con contrapartes solventes y obteniendo las suficientes garantías cuando es apropiado, lo que intenta mitigar el riesgo de pérdidas por faltas de cobro.

El riesgo de crédito es generado por saldos de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, cuentas por cobrar a partes relacionadas e instrumentos financieros derivados. La máxima exposición al riesgo de crédito es la que se muestra en el estado de posición financiera.

Con respecto a los instrumentos financieros derivados vigentes al 31 de diciembre de 2020, se determinó un ajuste por riesgo de crédito (CVA) para las contrapartes con las que se tienen contratados dichos instrumentos de \$16.6 millones de pesos, los cuales fueron reconocidos en el resultado del año de Fibra UNO.

### ***Deterioro del valor de activos financieros***

El riesgo de crédito, es el riesgo de que una de las contrapartes del instrumento financiero cause una pérdida financiera a otra entidad por incumplir una obligación. Fibra UNO está sujeta al riesgo de crédito principalmente por los instrumentos financieros referidos a efectivo e inversiones temporales, préstamos y cuentas por cobrar e instrumentos financieros derivados. Con el fin de minimizar el riesgo de crédito en los rubros de efectivo, inversiones temporales e instrumentos financieros derivados, Fibra UNO únicamente se involucra con partes solventes y de reconocida reputación y alta calidad crediticia.

Con el fin de administrar el riesgo de crédito, en el caso de los préstamos y cuentas por cobrar con consumidores, Fibra UNO considera que el riesgo es limitado. Fibra UNO provisiona una estimación de cuentas incobrables bajo el modelo de pérdidas esperadas en cumplimiento con IFRS 9.

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

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



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

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

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

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

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

#### ***Medición de las pérdidas crediticias esperadas***

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

#### ***Activos financieros con deterioro crediticio***

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

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

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

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



## **Castigos**

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

### **Deterioro del valor (activos financieros y activos por contratos) - IFRS 9**

Al 31 de diciembre de 2020, la exposición máxima al riesgo de crédito para los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar por concepto y/o subsidiarias fue la siguiente:

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al riesgo de crédito de las cuentas por cobrar a clientes sujetas a deterioro:

Cartera consolidada En miles de pesos	Importe en libros		
	31 de dic 2020	31 de dic 2019	31 de dic 2018
Total	\$ 1,560,418	\$ 1,241,552	\$ 1,494,991

El siguiente es un resumen de la exposición de Fibra UNO al riesgo de crédito de los deudores comerciales y los activos por contrato.

Exposición En miles de pesos	31 de diciembre 2020		31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro	Sin deterioro	Con deterioro
Cuentas por cobrar	\$ 1,246,418	\$ 314,331	\$ 1,143,555	\$ 97,997	\$ 1,345,548	\$ 149,442
Total	\$ -	\$ 1,560,418	\$ -	\$ 1,241,552	\$ -	\$ 1,241,552
Estimación	\$ -	\$ 370,856	\$ -	\$ 200,517	\$ -	\$ 200,517

### **Información comparativa del año**

Un análisis de la calidad crediticia de los deudores comerciales que no estaban ni vencidos ni deteriorados y la antigüedad de los deudores comerciales vencidos, pero no deteriorados al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 se presenta a continuación.

En miles de pesos	31 de diciembre de	31 de diciembre de	31 de diciembre de
	2020	2019	2018
Vigente y vencidos 0 y 30 días	\$ 396,872	\$ 327,133	\$ 797,876
Vencidos entre 31 y 60 días	268,976	371,599	121,432
Vencidos entre 61 y 90 días	245,353	107,922	111,354
Vencidos entre 91 y 120 días	89,457	55,131	85,109
Vencidos entre 121 y 150 días	-	50,960	39,962
Vencidos entre 151 y 180 días	-	72,771	36,296
Vencidos entre 181 y 210 días	-	(50,113)	41,266
Vencidos entre 211 y 240 días	-	41,639	22,397
Vencidos entre 241 y 270 días	-	71,346	29,305
Vencidos entre 271 y 300 días	95,533	22,102	11,007
Vencidos entre 301 y 330 días	61,737	28,827	20,975
Vencidos entre 331 y 360 días	81,911	28,840	28,569
Vencidos entre 361 y 390 días	<u>6,248</u>	<u>15,398</u>	-
Total de deudores comerciales sin deterioro	<u>\$ 1,246,087</u>	<u>\$ 1,143,555</u>	<u>\$ 1,345,548</u>



**Evaluación de PCE para clientes corporativos al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018**

Fibra UNO realiza la estimación de los diferentes factores para aplicar un modelo de pérdida esperada. La probabilidad de incumplimiento se estima utilizando la metodología Roll Rates (RR) o de matrices, que analiza la información histórica de la cartera y calcula el porcentaje de clientes o montos que se movieron de un estado de retraso a otro estado de retraso en un tiempo determinado. Primero, se determinan las probabilidades de movimientos de una etapa de rezago reciente a la siguiente etapa, posteriormente se determina la probabilidad de que el saldo observado en una etapa o rezago termine en la etapa definida como EOD. Para ello se multiplican las probabilidades observadas en cada rezago posterior al observado. Finalmente se determina el promedio de cada etapa o rezago en base las estimaciones calculadas y estas serían las probabilidades a utilizar en el modelo para cada etapa.

Bucket	31 de diciembre de 2020	31 de diciembre de 2019	31 de diciembre de 2018
Vigente y vencidos 0 y 30 días	6.269%	5.050%	3.968%
Vencidos entre 31 y 60 días	14.045%	13.030%	11.579%
Vencidos entre 61 y 90 días	19.904%	18.785%	16.564%
Vencidos entre 91 y 120 días	26.360%	25.450%	22.928%
Vencidos entre 121 y 150 días	33.600%	32.687%	30.266%
Vencidos entre 151 y 180 días	40.302%	39.712%	37.275%
Vencidos entre 181 y 210 días	48.733%	48.039%	46.299%
Vencidos entre 211 y 240 días	55.074%	54.192%	52.832%
Vencidos entre 241 y 270 días	61.228%	60.463%	59.006%
Vencidos entre 271 y 300 días	69.683%	69.302%	67.594%
Vencidos entre 301 y 330 días	79.262%	78.373%	76.927%
Vencidos entre 331 y 360 días	87.632%	87.191%	86.145%
Vencidos entre 361 y 390 días	95.757%	95.601%	95.230%
Vencidos a más de 390 días	100.000%	100.000%	100.000%

Fibra UNO realizó la revisión de cada uno de los clientes con saldo mayor a los +390 días de posteriores a la EOD y su situación un año después. De acuerdo con su estatus, se determinó el nivel de recuperación obtenido sobre el saldo y se determinó la severidad de la pérdida histórica. La severidad de la pérdida histórica al cierre de diciembre de 2020 asciende a 55%.

Bajo el estándar de IFRS 9, se presupone que un activo financiero con más de 90 días de impago debe ser considerado como vencido o en incumplimiento, sin embargo, FUNO ha decidido utilizar como EOD los saldos de atraso mayor a los +390 días.

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



<b>Bucket</b>		<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	<b>PI</b>	<b>SP</b>		<b>Reserva al 31 de diciembre de 2019</b>
0-30	\$	327,133	5.050%	52%	\$	8,575
31-60		371,599	13.030%	52%		25,135
61-90		107,922	18.785%	52%		10,524
91-120		55,131	25.450%	52%		7,283
121-150		50,960	32.687%	52%		8,646
151-180		72,771	39.712%	52%		15,001
181-210		(50,113)	48.039%	52%		-
211-240		41,639	54.192%	52%		11,713
241-270		71,346	60.463%	52%		22,393
271-300		22,102	69.302%	52%		7,951
301-330		28,827	78.373%	52%		11,728
331-360		28,840	87.191%	52%		13,053
361-390		15,398	95.601%	52%		7,639
+390		<u>97,997</u>	100.000%	52%		<u>50,876</u>
Total	\$	<u>1,241,552</u>		Total	\$	<u>200,517</u>
<b>Bucket</b>		<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>PI</b>	<b>SP</b>		<b>Reserva al 31 de diciembre de 2018</b>
0-30	\$	797,877	3.96%	51%	\$	16,189
31-60		121,433	11.579%	51%		7,190
61-90		111,354	16.564%	51%		9,432
91-120		85,110	22.928%	51%		9,979
121-150		39,963	30.266%	51%		6,185
151-180		36,296	37.275%	51%		6,918
181-210		41,267	46.299%	51%		9,770
211-240		22,398	52.832%	51%		6,051
241-270		29,305	59.006%	51%		8,842
271-300		11,007	67.594%	51%		3,805
301-330		20,975	76.927%	51%		8,251
331-360		28,564	86.145%	51%		12,584
361-390		-	95.230%	51%		-
+390		<u>149,442</u>	100.000%	51%		<u>74,872</u>
Total	\$	<u>1,494,991</u>		Total	\$	<u>180,068</u>

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

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

	<b>Importe</b>
<b>Saldo al 1 de enero de 2018</b>	\$ 370,607
Aplicaciones netas de reserva	<u>(190,539)</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2018</b>	180,068
Ajuste del año	20,449
Importes castigados	-



	<b>Importe</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2019</b>	\$ 200,517
Ajuste del año	170,339
Importes castigados	<u>-</u>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2020</b>	<b><u>\$ 370,856</u></b>

#### Administración de riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez representa el riesgo de que Fibra UNO se encuentre con dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. La responsabilidad última de la administración del riesgo de liquidez se basa en el Comité Técnico del Fideicomiso, quien ha establecido un marco apropiado para la administración del riesgo de liquidez para la Administración del financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como de los requerimientos de administración de la liquidez. Fibra UNO administra el riesgo de liquidez manteniendo reservas adecuadas, vigilando los flujos de efectivo proyectados y reales de las rentas, y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros. El departamento de tesorería monitorea los vencimientos de los pasivos para programar los pagos respectivos.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

La siguiente tabla detalla los vencimientos pendientes de Fibra UNO, para sus pasivos financieros no derivados de acuerdo con los períodos de pago.

	Menos de un año	De 1 a 5 años	Más de 5 años	<b>Total al 31 de diciembre de 2020</b>
<b>31 de diciembre de 2020</b>				
Cuentas por pagar	\$ 5,322,226	\$ 541,696	\$ -	\$ 5,863,922
Cuentas por pagar a partes relacionadas	274,712	292,727	-	567,439
Préstamos denominados en pesos	2,600,000	33,446,398	4,799,600	40,845,998
Depósitos de los arrendatarios	<u>-</u>	<u>1,273,029</u>	<u>-</u>	<u>1,273,029</u>
Total en pesos	<u><u>\$ 8,196,938</u></u>	<u><u>\$ 35,553,850</u></u>	<u><u>\$ 4,799,600</u></u>	<u><u>\$ 48,550,388</u></u>
Préstamos denominados en dólares	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>\$ 31,896,320</u></u>	<u><u>\$ 46,648,368</u></u>	<u><u>\$ 78,544,688</u></u>
Préstamos denominados en UDIS	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>\$ -</u></u>	<u><u>\$ 5,836,563</u></u>	<u><u>\$ 5,836,563</u></u>

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

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



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

	<b>Menos de un año</b>	<b>De 1 a 5 años</b>	<b>Más de 5 años</b>	<b>Total al 31 de diciembre de 2018</b>
<b>31 de diciembre de 2018</b>				
Cuentas por pagar	\$ 2,783,826	\$ 292,727	\$ -	\$ 3,076,553
Cuentas por pagar a partes relacionadas	205,174	-	-	205,174
Préstamos denominados en pesos	2,153,461	10,084,318	59,978,787	72,216,566
Depósitos de los arrendatarios	-	957,077	-	957,077
<b>Total en pesos</b>	<b>\$ 5,142,461</b>	<b>\$ 11,334,122</b>	<b>\$ 59,978,787</b>	<b>\$ 76,455,370</b>
Préstamos denominados en dólares	\$ 43,205	\$ 172,821	\$ 1,067,781	\$ 1,283,807
Préstamos denominados en UDIS	\$ 5,613,788	\$ 31,328,700	\$ 15,949,434	\$ 52,891,922

El valor de la UDI al 31 de diciembre de 2018 fue de \$6.226631 pesos por UDI.

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los intereses por pagar en períodos futuros de acuerdo con los contratos y condiciones actuales de la deuda, ascienden a cantidades superiores a los \$83,214 millones, \$54,971 millones y \$53,419 millones, respectivamente y deberán ser considerados en adición a los importes señalados en la tabla de vencimientos.

#### **Valor razonable de instrumentos financieros**

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

Activos financieros/ Pasivos financieros	Valor razonable al			Jerarquía del valor razonable	Técnica(s) de valuación y datos de entrada principales
	31/12/20	31/12/19	31/12/18		
1) Inversiones en valores gubernamentales e inversiones a la vista (ver Nota 6)	\$ 530,857	\$ 1,124,630	\$ 3,318,791	Nivel 2	Valor de mercado. El valor razonable de las inversiones es medido con precios cotizados (no ajustados) en mercados activos de instrumentos idénticos.
2) Swaps de moneda extranjera (designados de cobertura)	\$ 1,361,601	\$ 30,232	\$ 194,326	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.
3) Swaps de tasa de interés (designados de cobertura)	\$ (1,424,436)	\$ (696,921)	\$ 72,919	Nivel 2	Flujo de caja descontado. Los flujos de efectivo futuros se estiman sobre la base de las tasas de interés forward (a partir de las curvas de rendimiento observables al final del periodo del que se informa) y tasas de interés contractuales, descontadas a una tasa que refleje el riesgo de crédito de varias contrapartes.



Valor razonable de los instrumentos financieros registrados a costo amortizado

Los valores en libros de las cuentas por cobrar, cuentas por pagar y otros activos y pasivos financieros (incluyendo cuentas por pagar/cobrar a partes relacionadas y pagos anticipados) son a corto plazo y, en algunos casos, devengan interés con tasas ligadas a indicadores de mercados. Por lo que, Fibra UNO considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproxima a su valor razonable. Los depósitos de los arrendatarios se aproximan a su valor razonable ya que la tasa de descuento utilizada para estimar su valor razonable al reconocimiento inicial no ha sufrido cambios significativos.

La siguiente tabla presenta los costos amortizados y el valor razonable de los préstamos:

	31 de diciembre de 2020		31 de diciembre de 2019		31 de diciembre de 2018	
	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable	Costo amortizado	Valor razonable
Senior notes	\$ 34,757,462	\$ 36,183,767	\$ 34,574,933	\$ 35,814,531	\$ 35,381,881	\$ 40,142,782
Emisión de deuda en certificados bursátiles	69,043,920	79,800,217	52,843,560	81,090,974	34,422,616	32,657,125
Santander	1,320,000	1,362,124	1,320,000	1,451,738	660,000	685,431
HSBC	2,417,143	2,421,130	2,554,286	2,672,284	2,691,428	2,685,038
Metlife	765,264	798,837	773,124	768,419	780,547	703,992
Actinver	100,000	101,223	100,000	101,282	-	-
Santander	-	-	1,800,000	1,802,715	-	-
HSBC	4,198,425	4,189,737	4,198,425	4,446,980	-	-
Titan	9,436,350	11,034,883	9,436,350	10,722,642	-	-
HSBC	-	-	123,500	129,549	-	-
Bancomext	-	-	-	-	1,264,803	1,297,221
Banco Mercantil del Norte	-	-	-	-	2,548,661	2,631,212
BBVA Bancomer	-	-	-	-	2,000,000	1,998,641
Actinver	-	-	-	-	100,000	100,397
PIQ	504,210	506,916	-	-	-	-
LA PRESA	134,456	135,178	-	-	-	-
Santander	500,000	502,916	-	-	-	-
Actinver	500,000	502,934	-	-	-	-
ScotiaBank	500,000	502,050	-	-	-	-
Actinver	500,000	502,505	-	-	-	-
ScotiaBank	500,000	501,595	-	-	-	-
	<u>\$ 125,177,230</u>	<u>\$ 139,046,012</u>	<u>\$ 107,724,178</u>	<u>\$ 139,001,114</u>	<u>\$ 79,849,936</u>	<u>\$ 82,901,839</u>

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, los montos de los costos de transacción ascienden a \$719,617, \$684,767 y \$486,868, respectivamente, (ver Nota 12).

**Técnicas de valuación y supuestos aplicados para propósitos de determinar el valor razonable**

- El valor razonable de los activos y pasivos financieros con términos y condiciones estándar y negociados en los mercados líquidos activos se determinan con referencia a los precios cotizados en el mercado (incluyendo los pagarés redimibles cotizados, las letras de cambio, obligaciones, bonos vitalicios y bonos gubernamentales), los cuales son considerados como Nivel 2.
- El valor razonable de los otros activos y pasivos financieros (sin incluir los descritos arriba) se determinan de conformidad con modelos de determinación de precios de aceptación general, que se basan en el análisis de flujos de efectivos descontados utilizando precios de transacciones actuales observables en el mercado y cotizaciones para instrumentos similares. En particular, el valor razonable de la deuda a largo plazo, que se calcula solo para efectos de la revelación anterior y no para el registro contable de la deuda, la cual se considera de Nivel de medición 2, como se describe abajo, fue determinado utilizando un modelo de flujos de efectivo descontados, utilizando estimaciones de tasas actuales de mercado basados en curvas observables de TIIE y un spread de crédito estimado utilizando créditos observables en entidades similares, el cual es ajustado según sea necesario.



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

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

## 12. Préstamos

Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	\$ 5,350,381	-
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	872,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	768,000
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE+2.15%	jun-24	4,184,025	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE+2.60%	nov-25	1,320,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE+1.75%	mar-21	500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE+2.65%	jun-21	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE+2.00%	sep-23	2,417,143	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	248,829	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	3,024,560	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	516,435	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,812,003	-
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	nov-23	-	500,000
Quirografario	Bnamex	MXN	TIIE+1.50%	abr-21	500,000	-
Quirografario	Bnamex	MXN	TIIE+1.50%	abr-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE+0.95%	jun-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE+0.95%	jun-21	500,000	-
Hipotecario	Monex - PIQ	MXN	TIIE+2.25%	feb-24	504,210	-
Hipotecario	Monex -La Presa	MXN	TIIE+2.25%	feb-24	134,456	-
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2020					\$ 46,632,542	3,940,000



Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020						<u>19.9352</u>
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$ <u>78,544,688</u>
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2020 en pesos equivalentes						<u>125,177,230</u>
Préstamos a corto plazo						( <u>2,803,048</u> )
Total préstamos a largo plazo						<u>122,374,182</u>
Costos de la transacción						( <u>719,617</u> )
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						<u>1,072,245</u>
						<u>\$ 122,726,810</u>
Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2019						
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	\$ 5,400,400	-
Bono	Internacional	USD	6.39%	ene-50	-	600,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	ene-30	-	400,000
Quirografario	HSBC	MXN	TIIE+2.15%	jun-24	4,198,425	-
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE+2.60%	nov-25	1,320,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE+1.25%	feb-20	1,800,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE+1.80%	jun-20	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE+2.00%	sep-23	2,554,286	-
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	251,318	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,929,971	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	521,806	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,724,062	-
Quirografario	BBVA Bancomer	USD	LIBOR + 1.85%	nov-23	-	500,000
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE+2.20%	sep-23	<u>123,500</u>	<u>-</u>
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2019						\$ <u>45,444,268</u>
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2019						<u>3,300,000</u>
Saldo de dólares en pesos equivalentes						\$ <u>62,279,910</u>
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2019 en pesos equivalentes						<u>107,724,178</u>
Préstamos a corto plazo						( <u>2,064,512</u> )
Total préstamos a largo plazo						<u>105,659,666</u>
Costos de la transacción						( <u>684,767</u> )
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados						<u>19,227</u>
						<u>\$ 104,994,126</u>



Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2018							
Tipo	Institución	Moneda	Tasa de Interés	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD	
Quirografario	BBVA Bancomer	MXN	TIIE+1.25%	jun-19	\$ 2,000,000	\$ -	
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	8.95%	abr-23	5,400,400	-	
Hipotecario	Santander	MXN	TIIE+2.60%	nov-25	660,000	-	
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE+1.8%	jun-19	100,000	-	
Hipotecario	Banorte	MXN	TIIE+1.95%	jun-38	2,548,661	-	
Bono	Nacional (FUNO 17-2)	MXN	TIIE+0.85%	dic-22	8,100,000	-	
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	nov-27	4,799,600	-	
Hipotecario	HSBC	MXN	TIIE+2.00%	sep-23	2,691,428	-	
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	253,670	-	
Bono	Nacional (FUNO 16U)	UDIS	4.60%	abr-27	2,851,039	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-26	-	500,000	
Hipotecario	Metlife, México	MXN	7.92%	dic-23	526,877	-	
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	jul-25	7,500,000	-	
Bono	Internacional	USD	5.25%	dic-24	-	600,000	
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-44	-	700,000	
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-23	3,120,900	-	
Bono	Nacional (FUNO 13U)	UDIS	5.09%	dic-28	2,650,677	-	
Hipotecario	Bancomext	USD	4.89%	nov-20	-	64,345	
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2018					\$ 43,203,252	1,864,345	
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2018						19.6566	
Saldo de dólares en pesos equivalentes					\$ 36,646,684		
Saldos insoluto al 31 de diciembre de 2018 en pesos equivalentes					79,849,936		
Préstamos a corto plazo					(2,390,561)		
Total préstamos a largo plazo					77,459,375		
Costos de la transacción					(486,868)		
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados					203,042		
					\$ 77,175,549		

La deuda financiera establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas a la fecha de emisión de los presentes estados financieros consolidados. Las más importantes son las que se describen a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.
- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos acostumbrados en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- Índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso Neto Operativo (INO) entre el Servicio de Deuda) mayor de 1.5.



Los vencimientos de la porción a largo plazo de este pasivo al 31 de diciembre de 2020 son:

Año	Importe
2022	\$ 8,322,898
2023	11,463,701
2024	17,867,851
2025	7,500,000
2026 y años posteriores	<u>77,219,732</u>
	<u><u>\$ 122,374,182</u></u>

### 13. Pasivos acumulados y acreedores diversos

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

	2020	2019	2018
Intereses por pagar	\$ 2,019,351	\$ 1,643,878	\$ 1,040,790
Gastos acumulados	571,449	882,318	942,901
Acreedores por avance de obra	706,802	809,053	-
Proveedores	<u>1,018,733</u>	<u>486,716</u>	<u>364,899</u>
	<u><u>\$ 4,316,335</u></u>	<u><u>\$ 3,821,965</u></u>	<u><u>\$ 2,348,590</u></u>

### 14. Saldos y transacciones con partes relacionadas

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

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

	2020	2019	2018
Ingresos:			
F1 Administración:			
Comisión por administración			
1.25% (1)	<u>\$ 108,574</u>	<u>\$ 146,216</u>	<u>\$ 100,622</u>
Comisión por arrendamiento (5)	<u>\$ 7,393</u>	<u>\$ 10,930</u>	<u>\$ -</u>
Gastos:			
Fibra UNO Administración:			
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (2)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 508,032</u>	<u>\$ 243,948</u>
Honorarios de administración 0.5% (2)	<u>\$ 749,629</u>	<u>\$ 817,763</u>	<u>\$ 730,835</u>
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.			
Servicios recibidos capitalizados (6)	<u>\$ 1,080,417</u>	<u>\$ 1,388,920</u>	<u>\$ 1,220,872</u>



	2020	2019	2018
<b>Jumbo Administración:</b>			
Servicios de administración inmobiliaria (4)	<u>\$ -</u>	<u>\$ 153,723</u>	<u>\$ 419,246</u>
<b>F2 Services:</b>			
Servicios recibidos (3)	<u>\$ 346,625</u>	<u>\$ 368,706</u>	<u>\$ 336,546</u>
Parks Mantenimiento, S.C. (7)	<u>\$ 55,064</u>	<u>\$ 293,259</u>	<u>\$ 186,836</u>

- (1) Fibra UNO cobra una comisión por administración equivalente al 1.25% sobre el monto máximo de inversión.
- (2) Fibra UNO paga un honorario anual equivalente al 0.5% del patrimonio y el 3% sobre el valor de los inmuebles adquiridos o contribuidos de terceras partes, a cambio de servicios de asesoría.
- (3) Fibra UNO paga un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, a cambio de servicios administrativos.
- (4) Fibra UNO paga por servicios de administración inmobiliaria, el 3% de los ingresos mensuales efectivamente cobrados por concepto de renta, usos de espacios (Kioskos o Islas) cuotas de administración y mantenimiento, cuota de publicidad e ingreso por estacionamiento y servicios de los Bienes Inmuebles del Portafolio Morado.
- (5) F1 Administración, S.C. cobra al Fideicomiso 2584 una comisión por arrendamiento equivalente al 4% sobre el monto de los contratos de dicho concepto.
- (6) Fibra UNO paga un honorario por servicios de Corretaje, los cuales se calculan como un porcentaje del total de ingresos que represente el contrato firmado.
- (7) Fibra UNO paga por actividades de Mantenimiento para que sus propiedades continúen en las mismas condiciones de uso que el día que se pusieron en operación.

Las operaciones antes mencionadas, se encuentran documentadas a través de contratos con vigencia de cinco años, renovables, así mismo, todas las transacciones han sido llevadas a cabo a valores de mercado.

b. *Los saldos con partes relacionadas son:*

	2020	2019	2018
<b>Por cobrar:</b>			
Parks Operadora Hotelera, S. de R.L. de C.V.	<u>\$ -</u>	<u>\$ 30</u>	<u>\$ 47,514</u>
Otros	<u><u>\$ 8,478</u></u>	<u><u>\$ 41,969</u></u>	<u><u>\$ 5,853</u></u>
	<u><u>\$ 8,478</u></u>	<u><u>\$ 41,999</u></u>	<u><u>\$ 53,367</u></u>
<b>Por pagar:</b>			
Fibra UNO Administración Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	<u>\$ 165,384</u>	<u>\$ 111,644</u>	<u>\$ 124,752</u>
Jumbo Administración	<u>35,272</u>	<u>35,272</u>	<u>22,242</u>
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	<u>9,662</u>	<u>-</u>	<u>-</u>



	2020	2019	2018
Parks Concentrador	11,358	40,395	29,044
Parks Desarrolladora	-	19,238	19,238
Parks Mantenimiento, S.C.	21,151	24,568	3,774
Otros	<u>10,922</u>	<u>9,824</u>	<u>491</u>
	<u>\$ 274,712</u>	<u>\$ 250,568</u>	<u>\$ 205,174</u>
Por pagar a largo plazo:			
Fideicomiso 2585 (1)	<u>\$ 292,727</u>	<u>\$ 292,727</u>	<u>\$ 292,727</u>

(1) Depósito de seriedad recibido por derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto.

## 15. Pagos basados en CBFIs

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

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

Los costos de compensación de este plan al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 fueron por \$73,328; \$602,099 y \$563,488 respectivamente. Durante 2020, 2019 y 2017 derivado de este programa se pusieron en circulación 21,248,766; 25,800,746 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.

## 16. Patrimonio

### Aportaciones

a. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de mil pesos más el monto de los recursos provenientes de emisiones de CBFIs.

b. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018 existen:

Número de CBFIs	2020	2019	2018
En circulación	<u>3,872,415,403</u>	<u>3,928,194,243</u>	<u>3,890,114,426</u>
En tesorería	<u>1,420,058,926</u>	<u>1,351,031,320</u>	<u>1,456,514,910</u>

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

d. El 21 de febrero de 2018, Fibra UNO registró 7,482,635 CBFIs como parte de los pagos por la aportación al patrimonio por la adquisición de “Torre Cuarzo” el equivalente a \$266.9 millones.

e. Durante agosto y julio de 2018, Fibra UNO recibió aportaciones en efectivo del Fideicomiso 2353 para el Fideicomiso 2584 por \$675 millones para el desarrollo del proyecto Mitikah comercial.



## **Distribuciones**

El Comité Técnico de Fibra UNO ha aprobado y pagado distribuciones de las cuentas de Resultado Fiscal, a los titulares de los CBFIs de la siguiente manera:

<b>Fecha de distribuciones</b>	<b>2020</b>	<b>Importe</b>
10 de noviembre	\$ 1,158,998	
10 de agosto	1,103,722	
11 de mayo	1,140,887	
11 de febrero	<u>2,317,634</u>	
Total al 31 de diciembre de 2020	<u>\$ 5,721,241</u>	
<b>2019</b>	<b>Importe</b>	
8 de noviembre	\$ 2,297,994	
9 de agosto	2,292,494	
9 de mayo	2,258,414	
8 de febrero	<u>2,238,761</u>	
Total al 31 de diciembre de 2019	<u>\$ 9,087,663</u>	
<b>2018</b>	<b>Importe</b>	
9 de noviembre	\$ 2,164,503	
9 de agosto	2,127,113	
9 de mayo	2,093,789	
12 de febrero	<u>2,020,682</u>	
Total al 31 de diciembre de 2018	<u>\$ 8,406,087</u>	

La utilidad neta por CBFIs básica se calculó dividiendo la utilidad neta del período de la participación controladora entre el promedio ponderado de CBFIs con derechos económicos que asciende a 3,315,476,432; 3,905,972,322 y 3,898,759,194 CBFIs para 2020, 2019 y 2018, respectivamente, y la utilidad neta por CBFIs diluida considera los eventos dilutivos, como si los mismos hubieran ocurrido a partir de la emisión de los CBFIs con dichas características, y cuyo promedio ponderado asciende a 5,192,197,957; 5,269,225,563 y 5,329,188,984 CBFIs, respectivamente.

CBFIs emitidos al 31 de diciembre de 2019 y 2018 para la adquisición de propiedades de inversión:

<b>Propiedades adquiridas</b>	<b>CBFIs emitidos</b>
G-30	6,227,668
Escatto	<u>6,051,403</u>
Total al 31 de diciembre de 2019	<u>12,279,071</u>
Torre Cuarzo	<u>7,482,635</u>
Total al 31 de diciembre de 2018	<u>7,482,635</u>



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

#### ***Recompra de CBFIs***

En Asamblea de Tenedores celebrada el 16 de octubre de 2015 se aprobó la creación de la reserva de recompra de acciones por un importe de \$4,895,099. Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, el número total de CBFIs recomprados asciende a 77,027,606, 0 y 77,403,773 CBFIs equivalentes a \$1,300,864, \$0 y \$2,000,869, respectivamente.

Las transacciones se dieron de la siguiente forma:

- a. Durante el cuarto trimestre de 2018, Fibra UNO recompró 35,240,534 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$844,259.
- b. Durante el tercer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 12,949,817 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$318,353.
- c. Durante el segundo trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 29,030,615 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$833,267.
- d. Durante el primer trimestre de 2018, Fibra UNO realizó la recompra de 182,807 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$4,990.
- e. Durante el tercer trimestre de 2020, Fibra UNO realizó la recompra de 30,230,635 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$911,429.
- f. Durante el cuarto trimestre de 2020, Fibra UNO realizó la recompra de 46,796,971 CBFIs en el mercado nacional por un importe total equivalente a \$389,435.

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

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

#### **17. Impuestos a la utilidad**

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

Al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, Fibra UNO ha hecho distribuciones totales por \$5,721,241, \$9,087,663 y \$8,406,087, respectivamente, de los cuales \$1,962,640, \$5,472,715 y \$6,513,466 forman parte del Resultado Fiscal, con esto al cierre de los ejercicios de 2020, 2019 y 2018, la Administración de Fibra UNO ha distribuido más del 95% del Resultado Fiscal a los tenedores de los CBFIs.

Como se menciona en la Nota 16, el 10 de noviembre de 2020, Fibra UNO pago a los tenedores de CBFIs, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2020, por un monto de \$1,158.9 millones o \$0.3009 por CBFIs, de los cuales \$134.0 millones corresponden al resultado fiscal neto (199.8 millones de resultado fiscal bruto menos 65.8 millones de ISR pagado por cuenta de los tenedores) y \$1,024.9 millones de corresponden a retorno de capital. Los impuestos fueron contabilizados dentro del rubro Otros gastos del estado de resultados y otros resultados integrales.



## 18. Ingresos por arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2020, el valor de los pagos mínimos de arrendamiento, es documentado con las cuentas por cobrar existentes bajo arrendamiento operativos:

Año	Comercial	Industrial	Oficinas	Total
Menos de un año	\$ 7,517,082	\$ 5,476,053	\$ 3,036,104	\$ 16,029,239
De uno a 5 años	21,934,171	13,973,926	8,534,274	44,442,371
Más de 5 años	<u>10,531,405</u>	<u>3,972,729</u>	<u>4,964,631</u>	<u>19,468,765</u>
	<u><u>\$ 39,982,658</u></u>	<u><u>\$ 23,422,708</u></u>	<u><u>\$ 16,535,009</u></u>	<u><u>\$ 79,940,375</u></u>

Los contratos de arrendamiento reflejan términos que van de uno a veinte años.

La siguiente información presenta los ingresos por arrendamientos del fideicomiso basados en el área geográfica, industria y principales inquilinos.

### a. *Ingresos por área geográfica*

Estado	Ingresos		
	2020	2019	2018
Ciudad de México	\$ 6,462,146	\$ 5,300,340	\$ 4,766,585
Estado de México	3,746,800	3,702,939	3,433,263
Jalisco	1,500,729	1,681,093	1,431,677
Quintana Roo	1,050,895	1,163,804	1,111,943
Nuevo León	1,561,105	1,265,255	1,109,208
Chiapas	228,682	280,839	362,421
Tamaulipas	582,688	389,847	347,209
Chihuahua	748,311	400,594	340,200
Querétaro	367,838	431,565	310,254
Coahuila	325,423	302,796	283,976
Guanajuato	172,059	233,476	219,715
Yucatán	160,065	194,532	190,624
Veracruz	162,459	192,502	175,562
Sonora	146,959	160,706	152,206
Guerrero	135,615	158,831	148,112
Hidalgo	185,165	165,038	147,994
Nayarit	96,988	117,897	112,347
Aguascalientes	136,214	128,934	105,591
Tlaxcala	68,758	73,086	74,601
Morelos	41,275	69,022	67,099
Baja California Sur	59,187	70,513	65,222
Puebla	134,121	70,476	55,842
Tabasco	43,380	50,100	49,751
Oaxaca	35,536	38,927	37,099
Durango	39,591	35,204	34,225
San Luis Potosí	37,483	33,459	33,780
Sinaloa	26,973	27,063	25,982
Colima	23,438	22,831	21,918
Baja California	264,284	60,670	19,766
Zacatecas	62,604	17,027	9,684
Michoacán	1,915	2,018	1,784
Campeche	1,660	1,750	1,548
Descuentos COVID-19	<u>(1,623,274)</u>	<u>-</u>	<u>-</u>
	<u><u>\$ 16,987,072</u></u>	<u><u>\$ 16,843,134</u></u>	<u><u>\$ 15,247,188</u></u>



b. *Ingresos por naturaleza del contrato*

*Comercial*

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio está compuesto por 353 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

*Industrial*

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio está compuesto por 194 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

*Oficinas*

Al 31 de diciembre de 2020, el portafolio está compuesto por 100 propiedades de inversión con una cartera estabilizada.

2020				
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos por arrendamientos	
Comercial	\$ 143,724,924	3,620,222	\$ 9,174,227	
Industrial	81,805,007	5,788,743	5,952,526	
Oficinas	52,723,461	1,312,033	3,483,593	
Descuentos COVID-19	-	-	(1,623,274)	
	<u>\$ 278,253,392</u>	<u>10,720,998</u>	<u>\$ 16,987,072</u>	

2019				
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos	
Comercial	\$ 136,657,143	3,431,700	\$ 9,462,080	
Industrial	73,913,416	5,423,807	4,251,235	
Oficinas	<u>48,914,902</u>	<u>1,274,907</u>	<u>3,129,819</u>	
	<u>\$ 259,485,461</u>	<u>10,130,414</u>	<u>\$ 16,843,134</u>	

2018				
Uso de propiedad	Valor de las propiedades de Inversión	Gross Leasable Area (GLA)	Ingresos	
Comercial	\$ 124,948,704	3,294,700	\$ 8,686,200	
Industrial	51,306,056	4,117,700	3,740,203	
Oficinas	<u>47,260,775</u>	<u>1,202,400</u>	<u>2,820,785</u>	
	<u>\$ 223,515,535</u>	<u>8,614,800</u>	<u>\$ 15,247,188</u>	



## **19. Compromisos y contingencias**

- a. Fibra UNO al igual que sus activos no están sujetos a acción alguna de tipo legal que no sean los de rutina y propios de su actividad.
- b. Fibra UNO vendió al Fideicomiso 2585 una sección de tierra del complejo “Mitikah” para fines de construcción de la torre residencial. El Fideicomiso 2585 es el encargado de construir y enajenar una torre de unidades habitacionales que se construirá en dicha porción de Mitikah destinada para la torre residencial y cuya fecha estimada de terminación será junio de 2021. El precio final de venta de la mencionada porción de tierra con fines residenciales está en función de una serie de variables al término de la obra. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO le ha otorgado un valor estimado a dicha sección de tierra de \$1,527,464, mientras que al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue de \$1,262,464, mismo que se presenta como otras cuentas por cobrar a largo plazo en los estados consolidados de posición financiera adjuntos.
- c. Como se menciona en la Nota 14, Fibra UNO recibió un depósito de seriedad de parte del Fideicomiso 2585 correspondiente a los derechos de perpetuidad por el uso del estacionamiento de Mitikah, el cual será aplicado cuando finalice el proyecto.
- d. Durante el 2020 se adquirieron cinco de seis propiedades en el segmento industrial que forman parte del grupo de propiedades denominado “Hércules”, se estima concluir al cien por ciento la adquisición durante el 2021.
- e. En diciembre de 2020, Fibra UNO registró un anticipo por la compra de la propiedad perteneciente al Grupo ICEL por la cantidad de \$500 millones.

## **20. Transacciones que no requieren flujo**

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

## **21. Hechos posteriores al periodo sobre el que se informa**

- a. El 9 de febrero de 2021, el Comité Técnico de Fibra UNO aprobó, previa autorización de la totalidad de sus miembros independientes, distribuciones por concepto de anticipo de Resultado Fiscal de 2020 y reembolso de patrimonio por \$1,201.4 millones.
- b. Con fecha 28 de enero de 2021, Fibra UNO adquirió el portafolio conocido como “Memorial” el cual consta de 16 propiedades repartidas en varios estados de la República Mexicana, por un monto de \$2,192,000.

## **22. Aprobación de los estados financieros consolidados**

Los estados financieros consolidados adjuntos al 31 de diciembre de 2020 fueron autorizados para su emisión el 8 de marzo de 2021, por el Comité de Auditoría de Fibra UNO; consecuentemente, éstos no reflejan los hechos ocurridos después de esa fecha, y están sujetos a la aprobación de la Asamblea General Ordinaria de Tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios de Fibra UNO, quien puede decidir su modificación a los estados financieros consolidados adjuntos.

Los estados financieros consolidados al 31 de diciembre de 2019 y 2018 fueron aprobados por el Comité de Auditoría de Fibra UNO el 3 de abril de 2020 y el 10 de abril de 2019, respectivamente, y aprobados por la Asamblea de Tenedores el 30 de abril de 2020 y 29 de abril de 2019, respectivamente.

\* \* \* \* \*

