

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2021 y 2020



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

Estados financieros consolidados condensados intermedios al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, y por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2021 y 2020

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera
Al 30 de junio 2021 y 31 de diciembre de 2020
(En miles de pesos no auditados)

Activos	Notas	30/06/2021	31/12/2020
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 3,713,816	\$ 7,746,593
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,193,753	1,612,370
Otras cuentas por cobrar	5.	1,649,441	1,544,453
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	4,414	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		2,629,289	3,294,006
Pagos anticipados		1,422,455	1,030,474
Total de activo circulante		11,613,168	15,236,374
Activo no circulante:			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,219,188	-
Propiedades de inversión	7.	280,885,570	278,253,392
Inversiones en asociadas	8.	9,886,000	9,510,584
Otras cuentas por cobrar		1,527,464	1,527,464
Pagos anticipados		1,255,037	840,301
Instrumentos financieros derivados	11.	972,192	1,361,601
Otros activos	9.	1,273,448	1,324,540
Total de activo no circulante		297,018,899	292,817,882
Total de activo		308,632,067	308,054,256
Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	171,588	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	5,048,406	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		669,636	669,636
Rentas cobradas por anticipado		346,427	336,255
Derechos de Arrendamiento		92,970	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	295,349	274,712
Total de pasivo a corto plazo		6,624,376	8,492,956
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	127,936,822	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas		292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,296,626	1,273,029
Rentas cobradas por anticipado		538,977	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.	706,093	1,424,436
Total de pasivo a largo plazo		130,771,245	126,165,728
Total de pasivo		137,395,621	134,658,684
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	105,909,404	106,183,896
Utilidades retenidas		60,852,520	61,752,456
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo		(381,117)	(996,626)
Reserva para la recompra de CBFi's		(136,966)	1,593,366
Total de patrimonio controladora		166,243,841	168,533,092
Participación no controladora		4,992,605	4,862,480
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		171,236,446	173,395,572
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 308,632,067	\$ 308,054,256

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2021 y 2020
(En miles de pesos no auditados)

	30/06/2021	Transacciones del segundo trimestre 2021	31/03/2021	30/06/2020	Transacciones del segundo trimestre 2020	31/03/2020
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 9,431,639	\$ 4,658,798	\$ 4,772,841	\$ 8,972,158	\$ 4,424,678	\$ 4,547,480
Reserva por descuentos	83,058	82,079	979	(606,611)	(606,611)	-
Ingresos por mantenimiento	927,405	472,597	454,808	953,454	470,126	483,328
Reserva por descuentos	(18,826)	(12,079)	(6,747)	(92,340)	(92,340)	-
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	189,260	61,239	128,021	158,570	68,146	90,424
Comisiones	42,501	22,912	19,589	82,277	34,272	48,005
	10,655,037	5,285,546	5,369,491	9,467,508	4,298,271	5,169,237
Honorarios de administración	(446,084)	(225,303)	(220,781)	(403,965)	(189,373)	(214,592)
Gastos de administración	(823,092)	(402,735)	(420,357)	(813,417)	(426,131)	(387,286)
Gastos de operación	(905,568)	(403,109)	(502,459)	(840,128)	(420,315)	(419,813)
Predial	(299,017)	(150,394)	(148,623)	(271,999)	(138,380)	(133,619)
Seguros	(166,214)	(88,254)	(77,960)	(136,868)	(68,434)	(68,434)
	(2,639,975)	(1,269,795)	(1,370,180)	(2,466,377)	(1,242,633)	(1,223,744)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	8,015,062	4,015,751	3,999,311	7,001,131	3,055,638	3,945,493
Gastos por intereses	(3,765,694)	(1,802,922)	(1,962,772)	(3,756,912)	(2,112,454)	(1,644,458)
Ingresos por intereses	108,131	28,273	79,858	153,684	122,566	31,118
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	4,357,499	2,241,102	2,116,397	3,397,903	1,065,750	2,332,153
Utilidad en venta de propiedades de inversión	47,181	-	47,181	-	-	-
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	504,061	2,921,318	(2,417,257)	(12,044,603)	3,344,795	(15,389,398)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	158,945	202,879	(43,934)	(1,541,352)	287,789	(1,829,141)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(3,592,327)	(3,747,915)	155,588	8,671,037	8,681,861	(10,824)
Efecto de Valuación en Inversiones	-	48,286	(48,286)	-	-	-
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(102,786)	(51,940)	(50,846)	(112,206)	(29,189)	(83,017)
Otros gastos	9,986	-	9,986	8,352	-	8,352
Bono ejecutivo	(150,750)	(69,000)	(81,750)	(29,624)	32,376	(62,000)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 1,180,717	\$ 1,519,184	\$ (338,467)	\$ (1,701,585)	\$ 13,357,836	\$ (15,059,421)
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	709,968	279,605	430,363	(794,811)	(604,764)	(190,047)
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 1,890,685	\$ 1,798,789	\$ 91,896	\$ (2,496,396)	\$ 12,753,072	\$ (15,249,468)
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	1,123,784	1,540,289	(416,505)	(1,909,916)	13,297,801	(15,207,717)
Participación no controladora	56,933	(21,105)	78,038	208,331	60,035	148,296
	\$ 1,180,717	\$ 1,519,184	\$ (338,467)	\$ (1,701,585)	\$ 13,357,836	\$ (15,059,421)
Utilidad (perdida) integral consolidada:						
Participación controladora	1,739,293	1,785,242	(45,949)	(2,612,770)	12,784,994	(15,397,764)
Participación no controladora	151,392	13,547	137,845	116,374	(31,922)	148,296
	\$ 1,890,685	\$ 1,798,789	\$ 91,896	\$ (2,496,396)	\$ 12,753,072	\$ (15,249,468)

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

Estados consolidados condensados intermedios de cambios en el patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios
Por el periodo de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2021 y 2020
(En miles de pesos no auditados)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo	Reserva para la recompra de CBFIS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 106,183,896	\$ 61,752,456	\$ (996,626)	\$ 1,593,366	\$ 168,533,092	\$ 4,862,480	\$ 173,395,572
Contribuciones de los fideicomitentes	150,850	-	-	-	150,850	-	150,850
Distribuciones a los fideicomisarios	(425,342)	(2,023,720)	-	-	(2,449,062)	(21,267)	(2,470,329)
Reserva para recompra de CBFIS	-	-	-	(1,730,332)	(1,730,332)	-	(1,730,332)
Utilidad neta e integral consolidada	-	1,123,784	-	-	1,123,784	56,933	1,180,717
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	615,509	-	615,509	94,459	709,968
Saldos al 30 de junio de 2021	\$ 105,909,404	\$ 60,852,520	\$ (381,117)	\$ (136,966)	\$ 166,243,841	\$ 4,992,605	\$ 171,236,446
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 109,935,017	\$ 50,675,000	\$ (611,417)	\$ 2,894,230	\$ 162,892,830	\$ 4,012,038	\$ 166,904,868
Contribuciones de los fideicomitentes	29,624	-	-	-	29,624	-	29,624
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,247,640)	(1,210,881)	-	-	(3,458,521)	(21,963)	(3,480,484)
Utilidad neta e integral consolidada	-	(1,909,915)	-	-	(1,909,915)	208,331	(1,701,584)
Instrumentos financieros de cobertura de flujo de efectivo	-	-	(702,855)	-	(702,855)	(91,957)	(794,812)
Saldos al 30 de junio de 2020	\$ 107,717,001	\$ 47,554,204	\$ (1,314,272)	\$ 2,894,230	\$ 156,851,163	\$ 4,106,449	\$ 160,957,612

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo
Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2021 y 2020
(En miles de pesos no auditados)

	30/06/2021	30/06/2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 1,180,717	\$ (1,701,585)
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	3,592,327	(8,671,037)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(570,543)	12,690,128
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(47,181)	-
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	153,878	163,298
Bono ejecutivo	150,750	29,624
Intereses a favor	(108,131)	(153,684)
Intereses a cargo	3,765,695	3,756,912
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(158,945)	1,541,352
Total	7,958,567	7,655,008
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(581,383)	(801,069)
Otras cuentas por cobrar	(104,988)	(215,942)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	4,064	22,430
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	664,716	574,293
Pagos anticipados y otros activos	(909,504)	(284,803)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(119,183)	672,333
Rentas cobradas por anticipado	100,423	(121,209)
Depósitos de los arrendatarios	23,598	156,242
Cuentas por pagar partes relacionadas	20,637	60,243
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	7,056,947	7,717,526
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(2,335,567)	(1,196,418)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,689,915)	(1,118,155)
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(1,219,188)	-
Venta de propiedades de inversión	273,403	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(512,698)	(645,926)
Depósitos de seriedad para la adquisición de propiedades de inversión	-	(1,233,329)
Intereses cobrados	214,234	153,684
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(7,269,731)	(4,040,144)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(7,299,627)	(5,280,342)
Préstamos obtenidos	11,383,360	21,169,178
Instrumentos Financieros Derivados	(549,349)	(409,480)
Contribuciones al patrimonio	100	29,624
Distribuciones a los fideicomisarios	(2,470,329)	(3,458,521)
Recompra de CBFIs	(1,730,332)	-
Intereses pagados	(3,153,816)	(3,913,442)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	(3,819,993)	8,137,017
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,032,777)	11,814,399
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del periodo	7,746,593	3,042,914
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 3,713,816	\$ 14,857,313

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

Por los periodos de seis y tres meses que terminaron el 30 de junio de 2021 y 2020 y por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020.

(En miles de Pesos no auditados)

1. Información general, adquisiciones y eventos relevantes

Información general y actividades

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

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

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

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

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

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

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

Adquisiciones

Durante el primer trimestre de 2021 Fibra UNO realizó la compra del portafolio de propiedades denominado “Memorial” por la cantidad de \$2,192 millones de Pesos que incluye terrenos y construcciones.

Eventos importantes del segundo trimestre

- i. Durante el segundo trimestre de 2021, la propagación del Coronavirus (“Covid-19”) sigue impactando a nivel mundial. En México, de acuerdo con la evolución de la pandemia, continúa con el proceso de reactivación gradual de los negocios y empresas con actividades económicas no esenciales por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren.

Cabe mencionar que continúa el proceso de aplicación de vacunas contra este virus en varios países incluido México, el cuál a la fecha de estos estados financieros ocupa el lugar número 16 mundial de países con más contagios y el cuarto con más muertes por este virus.

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

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

En el mes de marzo 2021, la Secretaría de Hacienda y Crédito Público actualizó su pronóstico de crecimiento del Producto Interno Bruto (PIB) de 6.5% para el año 2021, luego de una caída drástica durante 2020 del 8.5%. Por su parte el Banco de México dio su pronóstico de crecimiento para la

economía mexicana en 2021 y prevé un avance de entre 2.8% y 6.7% en el peor y mejor de los escenarios, respectivamente. La expectativa más reciente del Fondo Monetario Internacional para el crecimiento del PIB de México en 2021 es del 5% considerando un impacto positivo de los estímulos fiscales mundiales y particularmente de Estados Unidos en la actividad externa.

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. Algunos de los principales impactos esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos, que incluyen, pero no se limitan a:

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

Sin embargo, al 2021 en varios países ya existe población inmune al virus del Covid, ya sea por vacunación o desarrollo de anticuerpos y estos impactos empiezan a dar señales de mejora económica.

Estos impactos podrían y han tenido consecuencias, en el desempeño operativo y financiero de Fibra UNO en uno o varios de los siguientes rubros:

- Deterioro de activos no financieros (incluyendo plusvalía)
 - Provisión para pérdidas crediticias esperadas
 - Medición al valor de mercado
 - Incumplimientos de convenios
 - Manejo de riesgo de liquidez
 - Relaciones de cobertura
 - Condiciones y modificaciones de compensaciones basadas en el desempeño de acciones
 - Modificaciones de acuerdos contractuales
 - Consideraciones fiscales
 - Pérdida de clientes
 - Pérdida de ingresos
- ii. El 10 de mayo de 2021, Fibra UNO pago a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al primer trimestre del 2021, por un monto de \$1,247.7 millones de Pesos o \$0.3280 por CBFi, de los cuales el \$822.4 millones de Pesos corresponden a resultado fiscal neto y \$425.3 millones de Pesos a reembolso de Patrimonio.
- iii. Al final del periodo, las reservas preventivas para la emisión de Notas de Crédito por apoyos Covid totalizaron un acumulado de \$413 millones de Pesos. Adicionalmente se cuenta con un saldo acumulado de \$76.7 millones de Pesos como reserva adicional preventiva a la metodología de

cálculo de IFRS 9, que tienen el objetivo de absorber potenciales incrementos en la morosidad de los clientes con motivo del impacto de la pandemia en 2020.

2. Bases de presentación

a) Bases de presentación

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

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

Cierta información y revelaciones normalmente incluidas en los estados financieros anuales preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (“IFRS” por sus siglas en inglés), han sido condensadas u omitidas, de acuerdo con la norma “reportes financieros intermedios”. Estos estados financieros consolidados condensados intermedios deben ser leídos en conjunto con los estados financieros consolidados de Fibra UNO y sus respectivas revelaciones por los años que terminaron al 31 de diciembre de 2020, 2019 y 2018, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

b) Estacionalidad

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

c) Reclasificaciones

Los estados financieros consolidados condensados por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 han sido reclasificados en ciertos rubros para conformar su presentación con la utilizada en 2021.

d) Valuación de propiedades de inversión

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

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020	30/06/2021	31/12/2020
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ (38,601)	\$ 145,447	\$ 753,987	\$ 813,855
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	95,534	839,539	4,238,618	4,048,625
Total				\$ 56,933	\$ 984,986	\$ 4,992,605	\$ 4,862,480

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	30/06/2021	31/12/2020
Activos	\$ 168,385	\$ 165,108
Propiedades de inversión	3,238,123	3,511,329
Pasivos	59,917	64,119
Patrimonio total	3,346,591	3,612,318
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,592,604	2,798,463
Participación no controlada	753,987	813,855
Utilidad (pérdida) del año	(171,334)	645,568
Utilidad (pérdida) del año atribuible a FUNO	(132,733)	500,122
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controladora	\$ (38,601)	\$ 145,447

Fideicomiso 2584

	30/06/2021	31/12/2020
Activos	\$ 1,226,726	\$ 1,175,378
Propiedades de inversión	12,827,483	12,448,560
Pasivos	2,899,951	2,969,663
Patrimonio total	11,154,258	10,654,275
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	6,915,640	6,605,650
Participación no controlada	4,238,618	4,048,625
Utilidad del año	251,406	2,209,313
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	155,872	1,369,774
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 95,534	\$ 839,539

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

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

Modificaciones a la NIC 1	Clasificación de pasivos como corrientes o no corrientes
Modificaciones a la NIIF 3	Referencia al marco conceptual
Modificaciones a la NIC 16	Propiedades, planta y equipo: ingresos procedentes de los productos antes del uso previsto
Modificaciones a la NIC 37	Contratos onerosos: costos de cumplir un contrato
Modificaciones a la NIIF 1	Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera: Subsidiaria como adoptante por primera vez
Modificación a la NIIF 9	Instrumentos financieros: comisiones en la prueba del “10 por ciento” para la baja en cuentas de pasivos financieros.

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

3. Efectivo y efectivo restringido		30/06/2021	31/12/2020
Efectivo y bancos	\$	2,483,345	\$ 6,996,548
Inversiones a la vista		1,113,595	530,857
Efectivo restringido:			
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios		116,876	219,188
	\$	3,713,816	\$ 7,746,593
4. Rentas por cobrar a clientes		30/06/2021	31/12/2020
Rentas por cobrar a clientes	\$	3,181,123	\$ 3,046,635
Estimación para apoyo Covid		(413,069)	(943,910)
Estimación para cuentas de cobro dudoso		(574,301)	(490,355)
	\$	2,193,753	\$ 1,612,370
5. Otras cuentas por cobrar		30/06/2021	31/12/2020
Costos de obra por recuperar	\$	918,874	\$ 838,034
Comisiones por cobrar		563,960	531,329
Deudores por venta de propiedades		110,575	110,575
Otras cuentas por cobrar		56,032	64,515
	\$	1,649,441	\$ 1,544,453
6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP			

El fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 2Q21 totalizaban \$6,035 millones de Pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con el fin de cubrir los movimientos de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para mejorar algunas métricas de endeudamiento durante el 2Q21 la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por gobierno federal de México llamados Udibonos, se planea mantener la posesión de estos instrumentos hasta el vencimiento de las emisiones propias en UDIS. La posición en Udibonos al cierre del 2Q21 resultó como se muestra a continuación, la compañía no contaba con una posición comparable de este tipo de instrumentos en los periodos previos comparativos:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	Valor al 30/06/2021
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 81,701
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	427,697
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	326,780
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	383,010
Total			1,593,931	\$ 1,219,188

7.	Propiedades de inversión	30/06/2021	31/12/2020
Valor razonable:			
	Inversión terminada	\$ 261,165,612	\$ 259,124,074
	Inversión en proceso de construcción	15,020,570	14,361,100
	Reservas territoriales	1,503,589	1,577,818
	Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	3,195,799	3,190,400
		\$ 280,885,570	\$ 278,253,392

Concepto	Tipo	Propiedades	30/06/2021	31/12/2020
Saldos al inicio del período			\$ 278,253,392	\$ 259,485,461
Adquisiciones:				
Memorial	Comercial	16	2,192,000	-
Grupo ICEL	Comercial	1	-	500,000
Hércules	Industrial	5	-	4,515,655
Uptown Juriquilla	Comercial	1	-	1,354,573
Disposiciones:				
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	(145,500)	-
Venta Corredor Urbano Querétaro	Terreno		(80,722)	-
Portafolio Titan	Terreno	4	-	(262,808)
Portafolio Titan	Nave Industrial	2	-	(342,180)
California Parque Santa Maria	Nave Industrial	1	-	(1,148,534)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por prestamos capitalizables a las propiedades de inversión			4,634,143	5,904,625
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			(3,967,743)	8,246,600
Saldos al final del período			\$ 280,885,570	\$ 278,253,392

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 30 de junio de 2021, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$512.7 millones de Pesos.

8.	Inversiones en asociadas	% de participación	30/06/2021	31/12/2020
	Torre Mayor	70%	\$ 5,303,404	\$ 5,073,428
	Torre Diana	50%	2,610,807	2,465,047
	Antea Querétaro	40%	1,971,789	1,972,109
			\$ 9,886,000	\$ 9,510,584

Al 30 de junio de 2021 y 2020, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$375.4 millones de Pesos y \$410.2 millones de Pesos, respectivamente, y se muestran en los estados consolidados condensados intermedios de resultados en el rubro de Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas.

9. Otros activos	30/06/2021	31/12/2020
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(800,226)	(749,134)
	\$ 1,273,448	\$ 1,324,540

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 30 de junio de 2021					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	800,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	872,000
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 2.65%	jun-20	jun-21	\$ 100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2) **	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,250,381	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,348,571	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	247,397	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	513,354	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	131,684	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	493,815	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,170,650	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,127,481	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,907,691	-
Saldos insolutos al 30 de junio de 2021						\$ 44,131,524	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 30 de junio de 2021							19.8157
Saldo de dólares en Pesos equivalentes							\$ 84,018,568
Saldos insolutos al 30 de junio de 2021 en Pesos equivalentes							\$ 128,150,092
Préstamos a corto plazo							(171,588)
Total préstamos a largo plazo							127,978,504
Costo de la transacción							(848,112)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							806,430
						\$	127,936,822

* Al 30 de junio de 2021 el valor de mercado de la UDI fue de 6.830377 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2020					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.85%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	nov-15	ene-26	-	500,000
Bono	Internacional	USD	4.87%	jun-19	ene-30	-	768,000
Bono	Internacional	USD	6.95%	ene-14	ene-44	-	700,000
Bono	Internacional	USD	6.39%	jun-19	ene-50	-	872,000
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 1.75%	dic-20	mar-21	\$ 500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirografario	Banamex	MXN	TIIE + 1.50%	dic-20	abr-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.95%	dic-20	jun-21	500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 2.65%	jun-20	jun-21	100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17-2) **	MXN	TIIE + 0.85%	dic-17	dic-22	8,100,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE + 0.83%	sep-18	abr-23	5,350,381	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE + 2.00%	sep-16	sep-23	2,417,143	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	248,829	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	516,435	-
Bono	Nacional (FUNO 13-2)	MXN	8.40%	dic-13	dic-23	3,120,900	-
Hipotecario	MONEX- La Presa **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	134,456	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	504,210	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,184,025	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,500,000	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 2.60%	ago-18	nov-25	1,320,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,024,560	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	2,812,003	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020						\$ 46,632,542	\$ 3,940,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2020							19.9352
Saldo de dólares en Pesos equivalentes							\$ 78,544,688
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2020 en Pesos equivalentes							\$ 125,177,230
Préstamos a corto plazo							(2,803,048)
Total préstamos a largo plazo							122,374,182
Costo de la transacción							(719,617)
Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							1,072,245
							\$ 122,726,810

*Al 31 de diciembre de 2020 el valor de mercado de la UDI fue de 6.605597 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos Mexicanos.

** Estos compromisos financieros cuentan con Coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados, ver Nota 11.

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, según se describe a continuación:

- Fibra UNO está obligado a pagar, en o con anticipación a la fecha de su vencimiento, el impuesto predial y demás contribuciones de sus propiedades.
- Mantener en buenas condiciones de operación todos sus bienes y activos útiles que sean necesarios para la debida operación de sus negocios, salvo por el uso y desgaste normal.

- Mantener con aseguradoras de reconocido prestigio los seguros sobre sus activos asegurables, en cantidades contra riesgos estándar en la industria inmobiliaria y por sumas aseguradas suficientes para reponer o reparar los daños.
- No reducir el índice de cobertura de servicio de deuda (Ingreso de Operación Neto (ION) entre el Servicio de Deuda) por debajo de 1.5 veces.

11. Instrumentos financieros derivados

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

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

Portafolios de instrumentos financieros derivados de Fibra UNO

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

Swap de Tasa de Interés (*IRS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2021	VR Derivado Junio 2021	VR Deuda Marzo 2021	VR Derivado Marzo 2021
1	FUNO 17-2 (1)	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	-	-	(41,366)	(41,351)
2	FUNO 17-2 (1)	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(116,540)	(116,422)	(190,255)	(189,764)
3	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(54,962)	(54,848)	(92,146)	(91,785)
4	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(24,084)	(24,034)	(40,379)	(40,221)
5	Hércules (PIQ) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	14,488	14,400	6,142	6,050
6	Hércules (La Presa) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	3,902	3,878	1,654	1,629
7	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(85,236)	(84,884)	(137,593)	(136,775)
8	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(72,467)	(72,187)	(123,611)	(122,905)
9	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(19,910)	(19,817)	(28,121)	(27,933)
10	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(17,692)	(17,616)	(25,225)	(25,070)
11	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(17,692)	(17,699)	(25,225)	(25,074)
12	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(19,910)	(19,919)	(28,121)	(27,938)
13	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(19,910)	(19,820)	(28,121)	(27,938)
14	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(17,692)	(17,619)	(25,225)	(25,074)
15	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(14,586)	(14,526)	(22,468)	(22,333)
16	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(13,238)	(13,188)	(20,447)	(20,335)
17	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(13,238)	(13,250)	(20,447)	(20,335)
18	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(14,586)	(14,601)	(22,468)	(22,333)
19	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(14,586)	(14,526)	(22,468)	(22,333)
20	Mitkah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(13,238)	(13,188)	(20,447)	(20,335)
Total				16,554,427	(531,177)	(529,866)	(906,337)	(902,153)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Bono Nacional por \$8,100 millones de Pesos con pagos semestrales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.85% con vencimiento en diciembre de 2022:
- Estructura de un instrumento financiero derivado con vencimiento diciembre de 2022, que tiene como objetivo transformar los flujos variables para pagos de intereses en flujos a tasa fija de 8.60% (7.75% del instrumento financiero derivado + 0.85% del compromiso financiero fijo).

- (2) Crédito Hipotecario para el desarrollo Samara por \$2,451 millones de Pesos con pagos cada 30 días a tasa variable de TIIE + 2.00% y fecha de vencimiento en septiembre de 2023:
- Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses de la deuda, en flujos a una tasa fija de 9.73% (7.73% del instrumento financiero derivado + 2.00% del compromiso financiero fijo).
- (3) Crédito hipotecario asociado a dos de las propiedades dentro del grupo conocido como Hércules por un monto de \$653 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.20% y fecha de vencimiento febrero de 2024:
- Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 7.1550% (4.9550% del instrumento financiero derivado + 2.20% del compromiso financiero fijo).
- (4) Crédito Hipotecario asociado al Proyecto Vermont por un monto de \$4,200 millones de Pesos a tasa variable TIIE + 2.15% y fecha de vencimiento a final de mayo de 2024:
- Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 9.8450% (7.6950% del instrumento financiero derivado + 2.15% del compromiso financiero fijo).
- (5) Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$1,320 millones de Pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.60% y 3.00%) y fecha de vencimiento en agosto 2024:
- Estructura de 12 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo transformar la totalidad de los flujos variables para pagos de intereses en flujos a una tasa fija promedio de 8.12% del instrumento financiero derivado más un spread variable (entre 2.60% y 3.00%).

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Dólares)	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2021	VR Derivado Junio 2021	VR Deuda Marzo 2021	VR Derivado Marzo 2021
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	137,697	130,471	153,183	142,657
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	182,141	172,943	200,475	187,102
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	121,884	115,697	133,942	124,953
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	97,409	89,651	120,750	109,239
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	118,820	111,942	135,372	125,944
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	32,517	29,532	40,262	36,411
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	115,962	108,831	130,899	121,030
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	113,357	106,595	137,330	127,484
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	94,898	88,250	118,535	109,291
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(22,613)	(26,189)	-	-
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(8,461)	(10,274)	-	-
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(4,250)	(6,098)	-	-
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(9,129)	(11,942)	-	-
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(16,659)	(19,412)	-	-
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(42,444)	(46,430)	-	-
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(33,545)	(37,605)	-	-
Total				800,000	16,548,913	877,584	795,962	1,170,748	1,084,111

- (1) Bono Internacional por \$800 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 5.25% con vencimiento en enero de 2026:
- Estructura de 7 instrumentos financieros derivados que tienen dos objetivos:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del bono internacional en caso de una posible depreciación del Peso, al garantizar la compra de 350 millones de Dólares Norteamericanos a un tipo de cambio promedio de 19.3716 Pesos por Dólar Norteamericano.
 - Transformar los flujos fijos para pagos de intereses en Dólares Norteamericanos a una tasa de 5.25% en flujos variables en Pesos a una tasa promedio de TIIE + 3.2686% (TIIE al 30 de junio de 2021: 4.5292%).
 - Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
 - Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 450 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio promedio de 19.7877 Pesos por Dólar Norteamericano. Como

contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte semestralmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 3.2667% (TIIE al 30 de junio de 2021: 4.5292%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 30 de junio de 2021 asciende a un pasivo de \$706,093 y a un activo de \$972,192.

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

Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2021	VR Derivado Junio 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Junio-2021	4,000,000	-	-	(94,465)	(93,339)
2	FUNO 17-2	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(116,540)	(116,422)	(274,892)	(271,614)
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(54,962)	(54,848)	(137,307)	(135,670)
4	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(24,084)	(24,034)	(60,168)	(59,451)
5	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	14,488	14,400	(7,160)	(7,075)
6	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	3,902	3,878	(1,929)	(1,906)
7	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(85,236)	(84,884)	(218,744)	(216,136)
8	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(72,467)	(72,187)	(203,508)	(201,082)
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(19,910)	(19,817)	(42,156)	(41,653)
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(17,692)	(17,616)	(37,249)	(36,805)
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(17,692)	(17,699)	(37,253)	(36,809)
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(19,910)	(19,919)	(42,146)	(41,643)
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(19,910)	(19,820)	(42,156)	(41,653)
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(17,692)	(17,619)	(37,312)	(36,867)
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(14,586)	(14,526)	(36,211)	(35,779)
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(13,238)	(13,188)	(32,183)	(31,799)
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(13,238)	(13,250)	(32,183)	(31,799)
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(14,586)	(14,601)	(36,211)	(35,779)
19	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(14,586)	(14,526)	(36,211)	(35,779)
20	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(13,238)	(13,188)	(32,183)	(31,799)
Total				16,554,427	(531,177)	(529,866)	(1,441,627)	(1,424,437)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Junio 2021	VR Derivado Junio 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	137,697	130,471	175,543	175,427
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	182,141	172,943	226,931	226,781
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	121,884	115,697	151,379	151,279
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	97,409	89,651	154,934	154,794
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	118,820	111,942	159,122	159,026
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	32,517	29,532	51,630	51,599
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	115,962	108,831	152,706	152,614
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	113,357	106,595	154,687	154,585
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	94,898	88,250	135,577	135,496
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(22,613)	(26,189)	-	-
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(8,461)	(10,274)	-	-
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(4,250)	(6,098)	-	-
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(9,129)	(11,942)	-	-
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(16,659)	(19,412)	-	-
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(42,444)	(46,430)	-	-
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(33,545)	(37,605)	-	-
Total				800,000	16,548,913	877,584	795,962	1,362,509	1,361,601

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

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	30/06/2021	31/12/2020
Intereses por pagar	\$ 1,899,707	\$ 2,019,351
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	784,629	571,449
Proveedores	2,364,070	1,725,535
	\$ 5,048,406	\$ 4,316,335

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, fueron por \$150.7 millones de Pesos y \$73 millones de Pesos, respectivamente.

Así mismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 30 de junio de 2021 y 2020, los costos asociados a este plan fueron por \$69 millones de Pesos y \$62 millones de Pesos, respectivamente.

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

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	30/06/2021	31/12/2020
Ingresos:		
F1 Administración:		
Comisión por administración (6)	\$ 33,885	\$ 108,574
Comisión por arrendamiento	4,286	7,393
Gastos por:		
Fibra UNO Administración:		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	65,760	-
Honorarios de administración 0.5% (1)	417,950	794,629
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	415,783	1,080,417
F2 Services:		
Servicios recibidos (2)	194,865	346,632
Parks Mantenimiento, S. A. de C. V.		
Servicios recibidos (4)	212,071	390,625
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	27,235	55,064

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

2. Fibra UNO paga a F2 Services un honorario mensual equivalente al 2% de las rentas cobradas de sus inmuebles, más el IVA correspondiente a cambio de servicios administrativos.
3. Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A., Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V. y G30 La Madre, S.A.P.I. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
4. Fibra UNO celebró un contrato de prestación de servicios con Parks Mantenimiento, S.C., por el cual los servicios de mantenimiento prestados a los inmuebles serán pagados conforme se devenguen los mismos.
5. Fibra UNO celebró un contrato de asesoría y servicios con Operadora Jumbo, S.A. de C.V. por el cuál pagará una cantidad equivalente a (i) el 1.5% de los ingresos recaudados del Portafolio Morado, y (ii) el 0.25% anual del valor de la contribución de los activos de propiedad de inversión, pagadero por trimestre vencido.
6. De acuerdo con lo establecido en el contrato de servicios entre F1 Administración, S.C. (F1 Administración-compañía subsidiaria) y Banco Invex, S.A., Institución de Banca Múltiple, Invex Grupo Financiero en su carácter de Fiduciario del Fideicomiso F/2353 (Fideicomiso F/2353) para el desarrollo del proyecto Mitikah, F1 Administración tendrá derecho a recibir (i) una comisión anual equivalente a 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Máximo de la Emisión del Fideicomiso F/2353 y (ii) posteriormente al Periodo de Inversión y cualquier extensión del mismo, al 1.25%, más el IVA correspondiente, sobre el Monto Total Invertido del Fideicomiso F/2353.

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

Los saldos con partes relacionadas son:

	30/06/2021	31/12/2020
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 422	\$ 453
F2 Services, S.C.	97	78
Otras	3,895	7,947
	\$ 4,414	\$ 8,478

	30/06/2021	31/12/2020
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 180,877	\$ 165,384
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	35,272	35,272
Parks Mantenimiento, S.C.	21,177	21,151
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	29,787	20,963
Operadora Jumbo, S.A. DE C.V.	8,102	9,662
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	8,662	11,358
Otros	11,472	10,922
	\$ 295,349	\$ 274,712

15. Patrimonio

- El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- Al 30 de junio de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, existen 3,799,999,999 y 3,872,415,403 CBFIs en circulación, respectivamente.

Distribuciones

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

Fecha de distribuciones	Resultado Fiscal Bruto	ISR pagado por Cuenta de los Tenedores	Resultado Fiscal neto	Reembolso de Capital	Total Distribuido
10 de mayo de 2021	\$ 822,370	\$ -	\$ 822,370	\$ 425,342	\$ 1,247,712
9 de febrero de 2021	1,201,350	-	1,201,350	-	1,201,350
Total al 30 de junio de 2021	\$ 2,023,720	\$ -	\$ 2,023,720	\$ 425,342	\$ 2,449,062
10 de noviembre de 2020	\$ 199,898	\$ 65,848	\$ 134,050	\$ 1,024,948	\$ 1,158,998
10 de agosto de 2020	551,861	-	551,861	551,861	1,103,722
11 de mayo de 2020	-	-	-	1,140,887	1,140,887
11 de febrero de 2020	1,210,881	-	1,210,881	1,106,753	2,317,634
Total al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,962,640	\$ 65,848	\$ 1,896,792	\$ 3,824,449	\$ 5,721,241

Al 30 de junio de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$425.3 millones de Pesos. Al 31 de diciembre de 2020, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$3,824.4 millones de Pesos, de los cuales, \$1,106.7 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2019.

16. Compromisos

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

17. Aprobación de estados financieros

Los estados financieros consolidados condensados intermedios adjuntos y sus notas fueron autorizados para su emisión por el Lic. Fernando Álvarez Toca, Vicepresidente de Finanzas de Fibra UNO, de acuerdo a la aprobación del Comité Técnico del 22 de julio de 2021.
