

Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

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



Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias

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

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

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera

Al 31 de diciembre 2021 y 2020

(En miles de pesos, cifras 2021 no auditados)

	Activos	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Activo circulante:				
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$	6,739,511	\$ 7,746,593
Rentas por cobrar a clientes	4.		2,323,542	1,612,370
Otras cuentas por cobrar	5.		1,801,424	1,544,453
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.		2,845	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado			1,145,757	3,294,006
Pagos anticipados			1,989,064	1,030,474
Total de activo circulante			14,002,143	15,236,374
Activo no circulante:				
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.		1,256,939	-
Propiedades de inversión	7.		286,470,312	278,253,392
Inversiones en asociadas	8.		9,957,484	9,510,584
Otras cuentas por cobrar			1,561,891	1,527,464
Pagos anticipados			1,066,873	840,301
Instrumentos financieros derivados	11.		1,083,513	1,361,601
Otros activos	9.		1,222,356	1,324,540
Total de activo no circulante			302,619,368	292,817,882
Total de activo			316,621,511	308,054,256
	Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2021	31/12/2020
Pasivo a corto plazo:				
Préstamos	10.		4,462,865	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.		5,268,080	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión			624,051	669,636
Depósitos de los arrendatarios			250,055	169,071
Rentas cobradas por anticipado			357,298	336,255
Derechos de Arrendamiento			95,560	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.		147,094	274,712
Total de pasivo a corto plazo			11,205,003	8,662,027
Pasivo a largo plazo:				
Préstamos	10.		131,563,333	122,726,810
Cuentas por pagar a partes relacionadas			292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios			1,095,598	1,103,958
Rentas cobradas por anticipado			565,578	448,726
Instrumentos financieros derivados	11.		959,501	1,424,436
Total de pasivo a largo plazo			134,476,737	125,996,657
Total de pasivo			145,681,740	134,658,684
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:				
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.		105,407,873	106,183,896
Utilidades retenidas			58,826,408	61,752,456
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo			(1,003,836)	(996,626)
Efectos por valuacion actuarial- planes de beneficios			2,984	-
Reserva para la recompra de CBFI's			2,396,830	1,593,366
Total de patrimonio controladora			165,630,259	168,533,092
Participación no controladora			5,309,512	4,862,480
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios			170,939,771	173,395,572
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	\$		316,621,511	\$ 308,054,256

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

Estados consolidados condensados intermedios de resultados
Por los períodos de doce y tres meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020
(En miles de pesos, cifras 2021 no auditados)

	31/12/2021	Transacciones del cuarto trimestre 2021	30/09/2021	31/12/2020	Transacciones del cuarto trimestre 2020	30/09/2020
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 19,493,975	\$ 5,293,526	\$ 14,200,449	\$ 17,796,694	\$ 4,519,789	\$ 13,276,905
Reserva por descuentos	17,297	(88,182)	105,479	(809,622)	109,989	(919,611)
Ingresos por mantenimiento	1,905,928	494,839	1,411,089	1,891,997	483,624	1,408,373
Reserva por descuentos	175	27,270	(27,095)	(128,518)	(17,766)	(110,752)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	358,368	65,959	292,409	316,745	73,212	243,533
Comisiones	92,967	24,675	68,292	125,939	22,579	103,360
	21,868,710	5,818,087	16,050,623	19,193,235	5,191,427	14,001,808
Honorarios de administración	(882,108)	(213,525)	(668,583)	(860,787)	(249,267)	(611,520)
Gastos de administración	(1,443,615)	(286,707)	(1,156,908)	(1,583,795)	(334,908)	(1,248,887)
Gastos de operación	(2,060,130)	(687,587)	(1,372,543)	(1,851,136)	(534,668)	(1,316,468)
Predial	(599,815)	(150,425)	(449,390)	(551,161)	(137,178)	(413,983)
Seguros	(343,478)	(88,980)	(254,498)	(281,209)	(72,170)	(209,039)
	(5,329,146)	(1,427,224)	(3,801,922)	(5,128,088)	(1,328,191)	(3,799,897)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	16,539,564	4,390,863	12,148,701	14,065,147	3,863,236	10,201,911
Gastos por intereses	(7,439,371)	(1,821,697)	(5,617,674)	(7,882,981)	(2,034,124)	(5,848,857)
Ingresos por intereses	154,014	33,689	120,325	306,535	57,929	248,606
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	9,254,207	2,602,855	6,651,352	6,488,701	1,887,041	4,601,660
Utilidad en venta de propiedades de inversión	143,373	96,192	47,181	489,680	289,782	199,898
(Perdida) Utilidad cambiaria, Neta	(2,422,979)	(616,215)	(1,806,764)	(2,158,947)	7,710,447	(9,869,394)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	353,570	566,722	(213,152)	(470,276)	731,510	(1,201,786)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas	(2,579,128)	1,000,590	(3,579,718)	10,099,883	666,979	9,432,904
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(219,858)	(60,279)	(159,579)	(229,070)	(80,152)	(148,918)
Impuestos por la venta de propiedades de inversión	-	-	-	(65,848)	-	(65,848)
Otros gastos	(58,697)	(57,762)	(935)	(19,377)	(27,729)	8,352
Bono ejecutivo	(358,300)	(138,550)	(219,750)	(73,328)	(30,652)	(42,676)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	133,048	84,781	48,267	(468,243)	35,842	(504,085)
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	2,984	2,984	-	-	-	-
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469
Utilidad (perdida) neta consolidada:						
Participación controladora	3,659,538	3,147,175	512,363	12,974,248	10,401,387	2,572,861
Participación no controladora	350,466	220,832	129,634	984,986	720,293	264,693
	\$ 4,010,004	\$ 3,368,007	\$ 641,997	\$ 13,959,234	\$ 11,121,680	\$ 2,837,554
Utilidad (perdida) integral consolidada						
Participación controladora	3,655,312	3,206,290	449,022	12,589,039	10,445,094	2,143,945
Participación no controladora	490,724	249,482	241,242	901,952	712,428	189,524
	\$ 4,146,036	\$ 3,455,772	\$ 690,264	\$ 13,490,991	\$ 11,157,522	\$ 2,333,469

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 período de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En miles de pesos, cifras 2021 no auditados)

	Patrimonio	Utilidades retenidas	Reserva de instrumentos financieros de cobertura de flujo	Ganancias Actuariales	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	358,300	-	-	-	-	358,300	-	358,300
Distribuciones a los fideicomisarios	(1,134,323)	(3,978,919)	-	-	-	(5,113,242)	(43,692)	(5,156,934)
Reserva para recompra de CBFIs	-	(2,606,667)	-	-	803,464	(1,803,203)	-	(1,803,203)
Utilidad neta e integral consolidada	-	3,659,538	(7,210)	2,984	-	3,655,312	490,724	4,146,036
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 105,407,873	\$ 58,826,408	\$ (1,003,836)	\$ 2,984	\$ 2,396,830	\$ 165,630,259	\$ 5,309,512	\$ 170,939,771
 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	73,328	-	-	-	-	73,328	-	73,328
Distribuciones a los fideicomisarios	(3,824,449)	(1,896,792)	-	-	-	(5,721,241)	(51,510)	(5,772,751)
Reserva para recompra de CBFIs	-	-	-	-	(1,300,864)	(1,300,864)	-	(1,300,864)
Utilidad neta e integral consolidada	-	12,974,248	(385,209)	-	-	12,589,039	901,952	13,490,991
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

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

Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo

Por los períodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2021 y 2020

(En miles de pesos no auditados)

	31/12/2021	31/12/2020
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 4,010,004	\$ 13,959,234
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedad de inversión e inversión en asociadas	2,579,128	(10,099,883)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	2,633,992	2,220,436
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(143,373)	(489,680)
Amortizaciones de la plataforma y comisiones	322,041	331,254
Bono ejecutivo	358,300	73,328
Intereses a favor	(154,014)	(306,535)
Intereses a cargo	7,439,371	7,882,981
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	2,984	-
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	133,048	470,276
Total	<u>17,181,481</u>	<u>14,041,411</u>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(351,172)	(124,138)
Otras cuentas por cobrar	(256,970)	(467,830)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	5,633	33,521
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	2,148,248	833,882
Pagos anticipados y otros activos	(1,405,020)	109,457
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	705,274	498,661
Rentas cobradas por anticipado	137,895	(121,737)
Depósitos de los arrendatarios	75,214	110,497
Cuentas por pagar partes relacionadas	(127,618)	24,144
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	<u>18,112,965</u>	<u>14,937,868</u>
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,966,132)	(4,804,286)
Adquisiciones de propiedades de inversión	(5,318,809)	2,243,202
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	(1,219,188)	(6,369,655)
Venta de propiedades de inversión	373,402	-
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,286,700)	(1,069,549)
Intereses cobrados	154,014	306,535
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(12,263,413)</u>	<u>(9,693,753)</u>
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(18,002,395)	(22,860,608)
Préstamos obtenidos	26,783,360	38,041,843
Instrumentos Financieros Derivados	(2,569,240)	(759,870)
Distribuciones a los fideicomisarios	(5,156,934)	(5,772,751)
Recompra de CBFIs	(1,803,203)	(1,300,864)
Intereses pagados	(6,108,222)	(7,888,186)
Flujo neto de efectivo generado (utilizado) de actividades de financiamiento	<u>(6,856,634)</u>	<u>(540,436)</u>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(1,007,082)	4,703,679
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	<u>7,746,593</u>	<u>3,042,914</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	<u>\$ 6,739,511</u>	<u>\$ 7,746,593</u>

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

Notas a los estados financieros consolidados condensados intermedios

**Por los períodos de doce y tres meses que terminaron el
31 de diciembre de 2021 y 2020.**

(Cifras 2021 no auditadas; cifras en miles de Pesos excepto por número de CBFIs)

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 Galguia, 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 cerró una operación con Grupo Gayosso para la compra del portafolio de propiedades denominado "Memorial", el cual está integrado por un total de 16 propiedades ubicados en diversos estados de la república que incluyen terrenos y construcciones que alojan operaciones de servicios funerarios, con un GLA de 79,384m2. El total de la operación fue por la cantidad de \$2,192 millones de Pesos.

En el cuarto trimestre de 2021, Fibra UNO registró la compra de la propiedad denominada "Yucatán 21", por la cantidad facturada de terreno y construcción de \$27 millones de Pesos; así como de dos naves industriales con un GLA de 46,300m2, mismas que se incluyeron como parte de la propiedad denominada "La Teja", por la cantidad de \$785 millones de Pesos.

Eventos importantes del cuarto trimestre

- i. Durante el cuarto 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 por entidad de acuerdo al color del semáforo epidemiológico en que se encuentren. No obstante, esta recuperación, han aparecido y se espera que continúen apareciendo nuevas variantes del Virus SARS COV 2 con diferentes grados de virulencia y letalidad que han traído efectos en la continuidad de los negocios de nuestros inquilinos, tales fueron el caso en el 4Q21 de las variantes Delta y Ómicron.

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 15 mundial de países con más contagios y el quinto 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, en el trimestre analizado se han continuado tomando medidas para mitigar el riesgo para las comunidades, los empleados y las operaciones comerciales, las medidas tomadas durante el trimestre que se suman a las que se han venido tomando durante toda la pandemia son los siguientes:

- i. Tener acercamientos con cada uno de sus inquilinos en cada propiedad para escuchar su situación y sus necesidades particulares.
- ii. Haber otorgado descuentos y apoyos a los inquilinos por un total de Ps 1,654 millones durante la pandemia al 31 de diciembre de 2021.
- iii. Mantenimiento de los sistemas de ventilación, para el aseguramiento de niveles de calidad del aire.
- iv. Limpieza y desinfección de espacios de forma regular; elevadores y espacios cerrados son desinfectados cada 40 – 60 min.
- v. 100% del personal de limpieza y seguridad debe contar con el equipo de protección personal; que incluye protección visual.
- vi. Capacitación sobre medidas de prevención al 100% de nuestros colaboradores.
- vii. Capacitación específica sobre medidas de prevención a líderes de área y equipos.
- viii. Con fecha 2 de abril de 2020, Fibra UNO notificó a su agente financiero la disposición del 50% de su línea de crédito revolvente comprometida y vinculada a la sostenibilidad, 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.
- ix. Durante el primer semestre de 2020 se brindó apoyo a médicos en varias entidades de la República Mexicana con un programa de apoyo para estancia y comida durante 30 días.
- x. Durante el mes de Noviembre de 2020 se llevó a cabo la donación de una ambulancia para la beneficencia pública directamente a la Secretaría de Salud.
- xi. Desde Enero de 2021 se han llevado a cabo donaciones de 230 concentradores de oxígeno a pacientes que lo requerían en CDMX y Monterrey.
- xii. Acondicionamiento de espacio adicional en las oficinas Corporativas para incrementar la distancia entre colaboradores.
- xiii. Pruebas COVID aleatorias para el personal que asiste a los centros de trabajo.

-
- xiv. 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.
 - xv. Limitación en el número de personas en elevadores.
 - xvi. Dotar de despachadores de sanitizantes a todas las propiedades.
 - xvii. Implementar sistemas de medición de temperatura sin contacto, en todas sus propiedades.
 - xviii. Establecimiento de espacios de “pick-up o drive-thru” para el continuo funcionamiento de las operaciones de nuestros inquilinos.
 - xix. Cancelación de eventos y activaciones a fin de evitar aglomeraciones.
 - xx. No llevar a cabo ningún despido de colaboradores.

A la fecha de estos Estados Financieros la “Encuesta sobre las Expectativas de los Especialistas en Economía del Sector Privado” a Enero 2022 del Banco de México actualizó su pronóstico de crecimiento para la economía mexicana en 2022 y prevé un avance de entre 2.2% y 2.77% en el peor y mejor de los escenarios, respectivamente. (<https://www.banxico.org.mx/publicaciones-y-prensa/encuestas-sobre-las-expectativas-de-los-especialistas/%7BDAEF415B-4E6F-451B-2D1F-BD55E968C5A0%7D.pdf>)

El Covid-19 ya tiene un impacto significativo en los mercados financieros y económicos globales y locales. Algunos de los principales impactos observados y esperados para todas las industrias, incluyendo en las que se desempeñan nuestros inquilinos son:

- Interrupciones en la producción
- Cortes en la cadena de suministros
- No disponibilidad del personal
- Reducción de ventas, ganancias o en la productividad
- Cierre de instalaciones y tiendas
- Retrasos en expansión planeada para los diferentes negocios
- Imposibilidad o dificultad para 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, eventos masivos, culturales entre otras.

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)
- Incremento en la expectativa de pérdidas crediticias esperadas y por consiguiente en las respectivas provisiones.
- Medición al valor de mercado de distintos activos.
- Incumplimientos de convenios por parte de diversas contrapartes.
- Incremento en costos financieros por manejo y mitigación de riesgo de liquidez
- Deterioro en algunas métricas crediticias y/o de endeudamiento
- Modificaciones de acuerdos contractuales que podrían significar reducciones a los ingresos esperados.
- Pérdida de clientes
- Disminución de ingresos

Sin embargo, al 2021 en varios países incluido México ya se cuenta con un alto porcentaje de la población adulta con inmunidad al virus del Covid, ya sea por vacunación o desarrollo de anticuerpos lo cual ha reducido significativamente el número de contagios graves, hospitalizaciones y fallecimientos, incrementando la confianza de la población y las autoridades a recuperar las actividades económicas normales con el impacto consiguiente en la actividad económica. Los programas de vacunación van a continuar e incluso reforzarse, se ha iniciado con la tercera dosis de vacunación para refuerzo, por lo que se espera que la reactivación económica continúe.

- xxi. El 21 de octubre de 2021, Fibra UNO realizó la emisión de los Certificados Bursátiles Sustentables 21 X y 21 X -2 por un monto en conjunto de \$8,100 millones de Pesos, dichas emisiones contaron con una demanda por 2.X veces el monto emitido, lo que muestra el fuerte interés del mercado inversionista por títulos de deuda de FUNO.
- xxii. El 8 de noviembre de 2021, Fibra UNO efectuó el pago anticipado de la totalidad del bono FUNO 17-2 que tenía vencimiento en diciembre de 2022. El monto del prepago fue de \$8,100 millones de Pesos, mismos que fueron tomados de las emisiones de los dos bonos sustentables mencionados en el inciso anterior.
- xxiii. El 9 de noviembre de 2021, Fibra UNO pagó a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, la distribución correspondiente al tercer trimestre del 2021, por un monto de \$1,406 millones de Pesos, de los cuales \$1,124.8 millones de Pesos corresponden a resultado fiscal neto y \$281.2 millones de Pesos a reembolso de Patrimonio.
- xxiv. Al final del trimestre, las reservas preventivas para la emisión de Notas de Crédito por apoyos Covid totalizaron un acumulado de \$114 millones de Pesos, que tienen el objetivo de reconocer el impacto en los ingresos provenientes de negociaciones y acuerdos de apoyos y descuentos a los inquilinos por el impacto de la pandemia durante 2021.

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 por el año que terminó el 31 de diciembre de 2020 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la su presentación con la utilizada en 2021.

d) Valuación de propiedades de inversión

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 varios factores, como la inflación y el tipo de cambio del Peso Mexicano frente al Dólar Norteamericano y otros factores de mercado. Para el cierre de cada ejercicio la Administración de Fibra UNO se apoya de firmas especializadas externas independientes para valuar sus propiedades de inversión estabilizadas utilizando uno o varios de los métodos de valuación generalmente aceptados como: flujos descontados, costo de reposición y transacciones de mercado comparables. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas externos independientes.

Para las propiedades en desarrollo la política de Fibra UNO consiste en registrarlas a valor de costo contable hasta que la propiedad o una de sus etapas o fases termina la etapa de construcción y pasará a su etapa como Propiedad o Fase Operativa Estabilizada cuando cumpla una de las siguientes situaciones: i) 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. Una vez que la propiedad o fase se considere Propiedad o Fase Operativa Estabilizada será valuada por medio de los métodos de valuación de Valor Razonable mencionados en el inciso anterior.

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2021	31/12/2020
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 85,381	\$ 145,447	\$ 855,545	\$ 813,855
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	265,085	839,539	4,453,967	4,048,625
Total				\$ 350,466	\$ 984,986	\$ 5,309,512	\$ 4,862,480

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

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

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

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

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

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

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

Fideicomiso 1127

	31/12/2021	31/12/2020
Activos	\$ 190,953	\$ 165,108
Propiedades de inversión	3,675,091	3,511,329
Pasivos	68,687	64,119
Patrimonio total	3,797,357	3,612,318
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	2,941,812	2,798,463
Participación no controlada	855,545	813,855
Utilidad (pérdida) del año	378,966	645,568
Utilidad (pérdida) del año atribuible a FUNO	293,585	500,122
Utilidad (pérdida) del año atribuible a la participación no controladora	<u>\$ 85,381</u>	<u>\$ 145,447</u>

Fideicomiso 2584

	31/12/2021	31/12/2020
Activos	\$ 1,311,371	\$ 1,175,378
Propiedades de inversión	13,708,967	12,448,560
Pasivos	3,299,373	2,969,663
Patrimonio total	11,720,965	10,654,275
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	7,266,998	6,605,650
Participación no controlada	4,453,967	4,048,625
 Utilidad del año	 697,591	 2,209,313
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	432,506	1,369,774
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	\$ 265,085	\$ 839,539

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

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

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

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

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2021	31/12/2020
Efectivo y bancos	\$ 3,660,591	\$ 6,996,548
Inversiones a la vista	2,808,686	530,857
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	270,234	219,188
	<hr/>	<hr/>
	\$ 6,739,511	\$ 7,746,593

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2021	31/12/2020
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,035,592	\$ 3,046,635
Estimación preventiva para apoyo Covid	(113,979)	(943,910)
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudosas	(598,071)	(490,355)
	<hr/>	<hr/>
	\$ 2,323,542	\$ 1,612,370

5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2021	31/12/2020
Avance de obra por cobrar	\$ 525,103	\$ 838,034
Comisiones por cobrar	592,440	531,329
Deudores por venta de propiedades	110,575	110,575
Otras cuentas por cobrar	573,306	64,515
	<hr/>	<hr/>
	\$ 1,801,424	\$ 1,544,453

6. Inversiones en Instrumentos Financieros de LP

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS (FUNO 16U y FUNO 13U) que al cierre del 4Q21 totalizaban \$6,280.6 millones de Pesos y tienen vencimientos en abril 27 y noviembre 28 (Nota 10); con fines de cobertura al movimiento de la UDI así como de invertir en instrumentos líquidos para fortalecer la posición de liquidez y apalancamiento neto de la compañía la propia compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS emitidos por Gobierno Federal de México (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 4Q21 resultó como se muestra a continuación, la compañía no contaba con una posición comparable de este tipo de instrumentos en los períodos previos comparativos:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	Valor al 31/12/2021	Valor al 31/12/2020
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 83,964	\$ -
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	438,771	-
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	336,559	-
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	397,645	-
Total			1,593,931	\$ 1,256,939	\$ -

7. Propiedades de inversión	31/12/2021	31/12/2020
Valor razonable:		
Inversión terminada	\$ 261,851,129	\$ 259,124,074
Inversión en proceso de construcción	17,281,241	14,361,100
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	2,850,481	-
Reservas territoriales	1,536,061	1,577,818
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,951,400	3,190,400
	\$ 286,470,312	\$ 278,253,392

7a. Propiedades de inversión	Tipo	Propiedades	31/12/2021	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
Yucatan 21	Terreno	1	27,000	-
Nave La teja	Industrial	1	785,000	-
Galerias Guadalajara	Terreno	1	2,290	-
Disposiciones:				
Corporativo San Mateo	Oficinas	1	(145,500)	-
Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	(80,722)	-
Galerias Valle Oriente	Oficinas	1	(354,607)	-
Portafolio Titan	Terreno	4	-	(262,808)
Portafolio Titan	Industrial	2	-	(342,180)
California Parque Santa María	Industrial	1	-	(1,148,534)
Construcción en proceso, mejoras, anticipos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de inversión			5,997,455	5,904,625
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión			2,850,481	-
Ajustes al valor razonable de propiedades de inversión			(3,056,477)	8,246,600
Saldos al final del período			\$ 286,470,312	\$ 278,253,392

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO ha capitalizado al valor de las propiedades los costos por préstamos correspondientes por \$1,286.7 millones de Pesos.

8. Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2021	31/12/2020
Torre Mayor	70%	\$ 5,277,918	\$ 5,073,428
Torre Diana	50%	2,710,892	2,465,047
Antea Querétaro	40%	1,968,674	1,972,109
		\$ 9,957,484	\$ 9,510,584

Al 31 de diciembre de 2021 y 2020, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$446.9 millones de Pesos y \$1,853 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	31/12/2021	31/12/2020
Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
Amortización acumulada	(851,318)	(749,134)
	\$ 1,222,356	\$ 1,324,540

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

10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de diciembre de 2021					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	BBVA	USD	LIBOR + 1.95%	dic-19	nov-23	-	\$ 500,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-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	Scotiabank	MXN	TIIE + 0.85%	nov-21	feb-22	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE + 0.70%	dic-21	mar-22	2,500,000	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE + 1.80%	jun-21	jun-22	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	2,280,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	246,074	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	510,494	-
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	128,912	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE + 2.25%	oct-20	feb-24	483,420	-
Hipotecario	HSBC Vermont **	MXN	TIIE + 2.15%	jun-19	jun-24	4,153,150	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE + 3.00%	ago-18	ago-24	1,820,000	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	Jul-25	7,500,000	-
Bono	Nacional (FUNO 212X)	MXN	TIIE + 0.90%	oct-21	oct-25	5,200,000	-
Bono	Nacional (FUNO 17)	MXN	9.20%	dic-17	nov-27	4,799,600	-
Bono	Nacional (FUNO 21X)	MXN	8.98%	oct-21	oct-28	2,900,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,254,706	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,025,975	-
		Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 \$ 49,073,612		\$ 4,240,000		20,5835	
		Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021		\$ 87,274,040		Saldo de Dólares en Pesos equivalentes \$ 136,347,652	
		Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 en Pesos equivalentes \$ (4,462,865)		Prestamos a corto plazo		Total prestamos a largo plazo \$ 131,884,787	
		Costo de la transacción (829,241)		Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados 507,787		\$ 131,563,333	

* Al 31 de diciembre de 2021 el valor de mercado de la UDI fue de 7.108233 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 insoluto 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 insoluto al 31 de diciembre de 2020 en Pesos equivalentes \$ 125,177,230					
		Prestamos a corto plazo (2,803,048)					
		Total prestamos a largo plazo 122,374,182					
		Costo de la transacción (719,617)					
		Valuación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados 1,072,245					
		\$ 122,726,810					

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

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

La deuda establece ciertas condiciones de hacer y no hacer, mismas que han sido cumplidas al 31 de diciembre 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.
- Fibra UNO cuenta con límites en un conjunto de métricas de hacer y no hacer en la deuda que, a la fecha de estos Estados Financieros, se calculan y se encuentran dentro de los rangos establecidos de cara a los interesados.

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 (*/RS* por sus siglas en inglés) y Swap de Moneda (*CCS* por sus siglas en inglés).

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 */RS* (Swap de Tasa de Interés) como de los *CCS* (Swap de Moneda).

Swap de Tasa de Interés (*/RS*)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocial Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021	VR Deuda Septiembre 2021	VR Derivado Septiembre 2021
1	FUNO 21-2X(1)	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(39,989)	(39,974)	(90,337)	(89,936)
2	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(14,804)	(14,796)	(41,140)	(40,827)
3	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(6,487)	(6,484)	(18,028)	(17,891)
4	Hércules (PIO) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	22,168	22,077	16,322	15,938
5	Hércules (La Presa) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	5,971	5,947	4,397	4,293
6	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(20,157)	(20,126)	(60,806)	(59,978)
7	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(9,644)	(9,659)	(49,113)	(48,544)
8	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(8,915)	(8,888)	(15,863)	(15,613)
9	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(7,772)	(7,750)	(13,942)	(13,739)
10	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(7,772)	(7,782)	(13,942)	(13,984)
11	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(8,915)	(8,927)	(15,863)	(15,914)
12	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(8,915)	(8,889)	(15,863)	(15,621)
13	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(7,772)	(7,751)	(13,942)	(13,746)
14	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(4,201)	(4,194)	(10,822)	(10,690)
15	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(3,955)	(3,949)	(9,785)	(9,676)
16	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(3,955)	(3,969)	(9,785)	(9,844)
17	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(4,201)	(4,219)	(10,822)	(10,695)
18	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(4,201)	(4,195)	(10,822)	(10,690)
19	Mitikah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(3,955)	(3,949)	(9,785)	(9,676)
Total				16,554,427	(137,471)	(137,477)	(389,941)	(387,033)

La relación compromiso-cobertura se describe a continuación:

- (1) Bono Sustentable por \$5,200 millones de Pesos con pagos mensuales de intereses a tasa variable de TIIE + 0.90% con vencimiento en octubre de 2025:

- 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 8.65% (7.75% del instrumento financiero derivado + 0.90% 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 \$1,820 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	Nocialal Inicial (Miles de Dólares)	Nocialal Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021	VR Deuda Septiembre 2021	VR Derivado Septiembre 2021
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	149,902	143,325	156,409	127,709
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	197,238	188,900	204,812	168,475
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	132,244	126,637	137,140	112,721
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	115,468	108,182	125,361	93,373
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	129,117	122,907	136,615	109,425
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	38,599	35,887	41,865	30,007
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	129,134	122,689	135,140	107,030
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	118,505	112,349	137,362	110,560
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	100,635	94,612	119,187	92,995
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(22,684)	(26,013)	(1,114)	(15,777)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(8,824)	(10,508)	2,131	(5,288)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(5,097)	(6,809)	6,108	(1,450)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(10,006)	(12,764)	11,990	(453)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(16,630)	(19,340)	4,883	(7,318)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(40,303)	(44,254)	(9,151)	(26,868)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(32,474)	(36,482)	(752)	(18,754)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(655,380)	(637,830)	(623,753)	(487,104)
Total				1,000,000	20,546,913	319,444	261,488	584,233	389,283

- (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 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).

- b. Estructura de 9 instrumentos financieros derivados que tienen como objetivo:
- i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 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 mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nociional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 3.2667% (TIIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).
- (2) Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos con pagos semestrales de intereses a tasa fija de 6.39% con vencimiento en enero de 2050:
- a. Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
 - i. Cubrir parcialmente el pago del principal del Bono Internacional en caso de una posible depreciación del Peso al garantizar la compra de 200 millones de Dólares Norteamericanos un tipo de cambio de 19.9915 Pesos por Dólar Norteamericano. Como contraprestación, Fibra UNO se obliga a pagar a la contraparte mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nociional en Pesos por una tasa anual de TIIE - 4.7200% (TIIE al 31 de diciembre de 2021: 5.7150%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2021 asciende a un pasivo de \$959,501 y a un activo de \$1,083,513.

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 Bono internacional por 800 millones Dólares Norteamericanos y vencimiento en enero de 2026, fue ajustado a \$507,787 Pesos Mexicanos al 31 de diciembre de 2021, 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.

El instrumento financiero derivado que cubre una parte del principal (\$200 millones) del Bono Internacional por \$875 millones de Dólares Norteamericanos, con vencimiento el 15 de enero de 2050, otorga a la Contraparte el derecho a rescindir el swap sin pagos futuros adeudados por la Entidad o la Contraparte si hay un evento crediticio con respecto a Fibra UNO. Es por este derecho de la Contraparte que el Nocial del instrumento financiero derivado considera la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 dicha probabilidad va a ir incrementando a lo largo del tiempo hasta llegar a que el Nocial del instrumento iguale los \$200 millones de Dólares Norteamericanos. La valuación de la transacción refleja este vínculo con la calidad crediticia de Fibra UNO y la naturaleza condicional de la obligación de la Contraparte de realizar pagos a Fibra UNO en virtud de la transacción.

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

Swap de Tasa de Interés (/RS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocialal Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 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 21-2X	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	(39,989)	(39,974)	(274,892)	(271,614)
3	Samarra	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	(14,804)	(14,796)	(137,307)	(135,669)
4	Samarra	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	(6,487)	(6,484)	(60,168)	(59,450)
5	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	22,168	22,077	(7,160)	(7,075)
6	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	5,971	5,947	(1,929)	(1,906)
7	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,100,000	(20,157)	(20,126)	(218,744)	(216,136)
8	Vermont	Flujo de Efectivo	Mayo-2024	2,099,738	(9,644)	(9,659)	(203,508)	(201,081)
9	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(8,915)	(8,888)	(42,156)	(41,653)
10	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(7,772)	(7,750)	(37,249)	(36,804)
11	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(7,772)	(7,782)	(37,253)	(36,809)
12	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(8,915)	(8,927)	(42,146)	(41,644)
13	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(8,915)	(8,889)	(42,156)	(41,653)
14	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(7,772)	(7,751)	(37,312)	(36,867)
15	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(4,201)	(4,194)	(36,211)	(35,779)
16	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(3,955)	(3,949)	(32,183)	(31,799)
17	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(3,955)	(3,969)	(32,183)	(31,799)
18	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(4,201)	(4,219)	(36,211)	(35,779)
19	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	(4,201)	(4,195)	(36,211)	(35,779)
20	Mitikah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	(3,955)	(3,949)	(32,183)	(31,799)
Total				16,554,427	(137,471)	(137,477)	(1,441,627)	(1,424,434)

Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocialal Inicial (Miles de Dólares)	Nocialal Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021	VR Deuda Diciembre 2020	VR Derivado Diciembre 2020
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	149,902	143,325	175,543	175,427
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	197,238	188,900	226,931	226,781
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	132,244	126,637	151,379	151,279
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	115,468	108,182	154,934	154,795
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	129,117	122,907	159,122	159,027
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	38,599	35,887	51,630	51,599
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	129,134	122,689	152,706	152,615
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	118,505	112,349	154,687	154,584
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	100,635	94,612	135,577	135,495
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(22,684)	(26,013)	-	-
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(8,824)	(10,508)	-	-
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(5,097)	(6,809)	-	-
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(10,006)	(12,764)	-	-
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(16,630)	(19,340)	-	-
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(40,303)	(44,254)	-	-
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(32,474)	(36,482)	-	-
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(655,380)	(637,830)	-	-
Total				1,000,000	20,546,913	319,444	261,488	1,362,509	1,361,602

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

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

12. Pasivos acumulados y acreedores diversos	31/12/2021	31/12/2020
Intereses por pagar	\$ 2,222,202	\$ 2,019,351
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	829,915	571,449
Proveedores	2,215,963	1,725,535
	\$ 5,268,080	\$ 4,316,335

13. Pagos Basados en CBFIs

Los costos de compensación relacionados con el plan ejecutivo de compensación a largo plazo (LTI por sus siglas en inglés) basado en el otorgamiento de CBFIs al 31 de diciembre de 2021 y al 31 de diciembre de 2020, fueron por \$358.3 millones de Pesos y \$73.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2021 y 2020, los costos asociados a este plan fueron por \$138.5 millones de Pesos y \$30.6 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2021 y 2020, derivado del programa se pusieron en circulación 3,259,013 y 21,248,766 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2021	31/12/2020
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 68,096	\$ 108,574
Comisión por arrendamiento	8,884	7,393
Gastos por:		
Fibra UNO Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	65,760	-
Honorarios de administración 0.5% (1)	825,227	794,629
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	870,779	1,080,417
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	394,329	346,632
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	439,911	390,625
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	51,173	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 Mitkah, 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, son llevadas a cabo en todo momento a precios de mercado y se encuentran amparadas por los correspondientes contratos entre las partes.

Los saldos con partes relacionadas son:

	31/12/2021	31/12/2020
Por cobrar:		
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	\$ 423	\$ 453
F2 Services, S.C.	98	78
Otras	2,324	7,947
	\$ 2,845	\$ 8,478

	31/12/2021	31/12/2020
Por pagar:		
Fibra UNO Administración, S.C.	\$ 69,835	\$ 165,384
Jumbo Administración, S.A.P.I. de C.V.	-	35,272
Parks Mantenimiento, S.C.	21,228	21,151
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	25,369	20,963
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	8,505	9,662
Parks Concentrador, S.A. de C.V.	8,662	11,358
Otros	13,495	10,922
	\$ 147,094	\$ 274,712

15. Patrimonio

- i. El patrimonio de Fibra UNO consiste en la aportación de un mil Pesos, el monto de los recursos netos provenientes de emisiones de CBFIs y las aportaciones de propiedades de inversión hechas al patrimonio del fideicomiso pagadas con CBFIs.
- ii. Al 31 de diciembre 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
9 de noviembre de 2021	\$ 1,124,800	\$ -	\$ 1,124,800	\$ 281,200	\$ 1,406,000
9 de agosto de 2021	830,399	-	830,399	427,781	1,258,180
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 31 de diciembre de 2021	\$ 3,978,919	\$ -	\$ 3,978,919	\$ 1,134,323	\$ 5,113,242
10 de noviembre de 2020	\$ 199,898	\$ 65,848	\$ 134,050	\$ 1,024,948	\$ 1,158,998
10 de agosto de 2020	551,861	-	551,861	551,861	1,103,722
11 de mayo de 2020	-	-	-	1,140,887	1,140,887
11 de febrero de 2020	1,210,881	-	1,210,881	1,106,753	2,317,634
Total al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,962,640	\$ 65,848	\$ 1,896,792	\$ 3,824,449	\$ 5,721,241

Al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$1,134.3 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.

Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2021 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 aún comprende 110,759,255 CBFIs que a un precio de cierre a esta fecha de 21.6399 da un total de \$2,396,830 Pesos.

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. Eventos Subsecuentes

El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO anunció la distribución a sus tenedores de CBFIs correspondiente al resultado del 4Q21. La distribución fue por la cantidad de \$2,581.1 millones de Pesos, de los cuales corresponden al 100% del resultado fiscal neto; relacionado únicamente al flujo generado durante el trimestre.

A partir de la fecha de estos estados financieros y hasta la fecha de distribución mencionada en el inciso anterior, la compañía llevó a cabo la recompra de 20,190,999 CBFIs. Los CBFIs que fueron acreedores a dicha distribución fueron 3,779,809,000.

18. 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 21 de febrero de 2022.
