

## Información Financiera Trimestral

[105000] Comentarios y Análisis de la Administración .....	2
[110000] Información general sobre estados financieros .....	41
[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante.....	44
[310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto.....	46
[410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos.....	47
[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto .....	49
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual.....	51
[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior .....	54
[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera .....	57
[700002] Datos informativos del estado de resultados .....	58
[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses.....	59
[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable.....	60
[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras.....	64
[800500] Notas - Lista de notas.....	66
[800600] Notas - Lista de políticas contables.....	86
[813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34 .....	87
[815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos .....	90
[815101] Anexo AA.....	92

## [105000] Comentarios y Análisis de la Administración

### Comentarios de la gerencia [bloque de texto]

#### Discusión de Resultados Trimestrales

Los resultados a continuación muestran la comparativa del cuarto trimestre de 2022 contra el tercer trimestre de 2022:

##### Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$213.1 millones alcanzando Ps. \$6,231.6 millones, lo que representa un crecimiento de 3.5% respecto al trimestre anterior. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada (+50pbs).
- ii. El efecto de los incrementos por inflación en rentas tanto de contratos vigentes como en renovaciones.
- iii. Inicio en la contribución de ingresos de proyectos que se encontraban en desarrollo y recientemente iniciaron operación.
- iv. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio promedio y su impacto en las rentas en dólares.

##### Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 93.7%, lo que representa un incremento de 50pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 98.0%; es decir, un incremento de 40 pbs respecto al 3T22.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 90.0%; es decir, un incremento de 70 pbs respecto al 3T22.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 76.8%, es decir, un incremento de 180 pbs respecto al 3T22.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.1%; manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.
- v. La ocupación total de la categoría “*In Service*” es de 77.0%.

##### Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$146.7 millones o 22.2% respecto al 3T22, debido principalmente al efecto generalizado de la inflación en el entorno económico, así como a la estacionalidad de algunos gastos.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$0.5 millones o 0.3%, debido principalmente a la inclusión de nuevos m2 que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación. El gasto de seguro cerró en Ps. 96.9 millones, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

##### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$87.0 millones o 1.8% respecto al 3T22 para llegar a Ps. \$4,872.1 millones. Lo que significa un margen del 86.6% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 78.2% comparado con ingresos totales.

##### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$56.7 millones o 2.6% respecto al 3T22, debido principalmente a:

- i. Incremento de nuestra deuda total por Ps. \$1,000 millones y Us. \$45 millones.
- ii. El efecto del alza en la tasa de referencia en nuestra deuda a tasa variable.
- iii. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. 20.3058. a Ps. 19.4143
- iv. Contrarrestado por la utilidad por cancelación anticipada de un derivado del crédito HSBC del portafolio *Vermont* por Ps. \$172.1 millones.

##### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$26.0 millones o -1.1% comparado con el 3T22, para llegar a un monto total de Ps. \$2,249.4 millones.

##### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo incremento de Ps. \$331.2 millones o 13.2% comparado con el 3T22, alcanzando un total de Ps. \$2,847.2 millones. Esto debido principalmente al cierre de la venta de las 16 propiedades y terrenos de los portafolios *Vermont, Maine, California* y *Titan*.

##### FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T22 Fibra Uno no se recompraron ni liberaron CBFIs, cerrando el trimestre con 3,779,000,000 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi<sup>(2)</sup> promedio fueron de Ps. \$0.5952 y Ps. \$0.7534, con variaciones vs 3T22 de -1.0% y 13.3% respectivamente.

Distribución 2022

El pasado 2 de febrero comunicamos sobre la distribución récord de Ps. \$1.1068 por CBFÍ. Al respecto comunicamos que el 95% del resultado fiscal de FUNO para el ejercicio 2022 es de Ps. \$10,252.8 millones. El monto total acumulado y ya distribuido por FUNO al 3T22 es de Ps. \$6,025.3 millones; por lo que el monto restante para pagar el 95% de resultado fiscal es de Ps. \$4,227.5 millones. Cabe mencionar, que, de las ventas de activos realizadas durante 2022, Ps. \$150.1 millones de utilidad, correspondientes a la venta de “Los Saucitos II y III”, requieren a Fibra Uno el pago de ISR debido a que fueron vendidos antes de cumplir 4 años de permanencia en el portafolio. Por lo que Fibra pagó ISR por cuenta y orden de los tenedores la cantidad de Ps. \$45.0 millones. Quedando así un monto por distribuir de Ps. \$4,182.5 millones, equivalentes a Ps. \$1.1068 por CBFÍ(3) correspondiente a resultado fiscal. El pago de la distribución se realizará en dos exhibiciones, la primera se llevó a cabo el día 10 de febrero de 2023 por Ps. \$0.9514 por CBFÍ(3), y la segunda se llevará a cabo el día 15 de marzo de 2023 por Ps. \$0.1554 por CBFÍ(3). La venta de los portafolios Vermont, Maine, California y Titan por Us. \$205.5 millones, no forma parte del resultado fiscal 2022.

Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	Δ%	Δ%
						4T22vs3T22	4T22vs4T21
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	5,549.5	5,376.8	5,123.9	5,238.2	5,293.5	3.2%	4.8%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	-85.1	-81.3	0.0%	-100.0%
Reserva por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	-6.9	0.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup> (post-apoyos COVID-19)	5,549.5	5,376.8	5,123.9	5,153.0	5,205.3	3.2%	6.6%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	75.6	42.9	91.6	61.4	66.0	76.3%	14.6%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	75.6	42.9	91.6	61.4	66.0	76.3%	14.6%
Comisión por Administración	50.9	80.1	81.5	24.8	24.7	-36.5%	106.3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,676.0</b>	<b>5,499.8</b>	<b>5,297.0</b>	<b>5,239.3</b>	<b>5,296.0</b>	<b>3.2%</b>	<b>7.2%</b>
Gastos de Administración	-277.8	-298.9	-368.1	-376.9	-286.7	-7.1%	-3.1%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-251.9	-142.2	-117.3	-94.9	-192.7	77.1%	30.7%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	-2.0	-1.1	0.0%	-100.0%
Reserva por Covid-19	0.0	0.0	0.0	114.0	28.4	0.0%	-100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-251.9	-142.2	-117.3	17.1	-165.5	77.1%	52.2%
Predial	-177.4	-176.9	-175.8	-174.5	-150.4	0.3%	17.9%
Seguro	-96.9	-96.8	-89.0	-89.0	-89.0	0.0%	8.9%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-803.9</b>	<b>-714.8</b>	<b>-750.2</b>	<b>-623.3</b>	<b>-691.6</b>	<b>12.5%</b>	<b>16.2%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,589.1</b>	<b>4,665.3</b>	<b>1.8%</b>	<b>4.4%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,616.0</b>	<b>4,604.4</b>	<b>1.8%</b>	<b>5.8%</b>
<b>Margen NOI sobre ingreso por rentas<sup>(2)</sup></b>	<b>86.6%</b>	<b>88.3%</b>	<b>87.2%</b>	<b>86.6%</b>	<b>87.0%</b>	<b>-1.7%</b>	<b>-0.5%</b>
<b>Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>86.6%</b>	<b>88.3%</b>	<b>87.2%</b>	<b>88.5%</b>	<b>87.3%</b>	<b>-1.7%</b>	<b>-0.8%</b>

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios así como ingresos de activos financieros de propiedades

**Balance General**Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 4T22 alcanzaron los Ps. \$2,851.6 millones, es decir, un incremento de Ps. \$84.3 millones o 3.0% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a un incremento en la facturación.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$5,229.3 millones o 1.7% respecto al 3T22, como resultado de:

- Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas, debido principalmente a la alta inflación generalizada y su efecto en el valor presente de las rentas, así como al incremento en el costo de reposición de los activos de bienes raíces en México. Durante el 4T22 se llevó a cabo la valuación de las propiedades por terceros independientes.
- El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.
- Compensado por la venta de propiedades de los portafolios *Vermont, Maine, California y Titan*.

Deuda

La deuda total en el 4T22 alcanzó los Ps. \$140,419.2 millones contra Ps. \$142,080.9 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- Prepago de crédito hipotecario de Vermont por Ps. \$4,116.9 millones.

- ii. Prepago de crédito quirografario BBVA por Us. \$500.0 millones.
- iii. Recompra de Bono FUNO-15 por Ps. \$15.6 millones.
- iv. Nuevos créditos quirografarios por Ps. \$1,000.0 millones y Us. 45 millones.
- v. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$20.3058. a Ps. \$19.4143

#### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento por Ps. \$11,012.2 millones o 6.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T22, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

#### **Información Operativa**

##### **Leasing spreads:**

Sin considerar inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de +1170 pbs para el segmento industrial, +880 pbs para el segmento comercial y +190 pbs para el segmento de oficinas. Los leasing spreads considerando inflación en pesos fueron de 390 pbs para el segmento industrial, 100 pbs para el segmento comercial y -590 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente, a que ~55% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos en dólares, sin considerar inflación, el segmento industrial creció +680 pbs, el segmento comercial creció +540 pbs y el segmento de oficinas creció +310 pbs. Los leasing spreads considerando inflación en dólares fueron de -60 pbs para el segmento industrial, -200 pbs para el segmento comercial, y -430 pbs para el segmento de oficinas.

##### **Propiedades Constantes:**

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un incremento de 4.3% nominal; considerando una inflación promedio ponderada de 7.83%, equivalente a una reducción de 3.5% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD, al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

##### **Subsegmentos:**

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$184.3 a Ps. \$187.2, es decir, un incremento de 1.6%, debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares, así como al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó en 3.7% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- a) Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística disminuyó 3.0%, mientras que el de Manufactura Ligera bajó 1.7% y el subsegmento Business Park subió 3.9%. La baja en el subsegmento logística se debe principalmente a un ingreso extraordinario del 3T22 que no existió en el 4T22, así como a la variación del tipo de cambio. En manufactura ligera se debe principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los ingresos en USD.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI incrementó 3.4% debido principalmente al incremento en ocupación.
- c) En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone creció 5.6%. El subsegmento Regional center creció 5.3% y el subsegmento Fashion mall creció 10.6%; este último debido principalmente al incremento en ocupación e ingresos por rentas variables.
- d) En el segmento Otros el NOI creció 14.3% debido principalmente al incremento en ingresos variables por estacionalidad.

---

**Información a revelar sobre la naturaleza del negocio [bloque de texto]**

---

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

#### Principales beneficios de la inversión en una FIBRA

Las FIBRAS promueven el desarrollo del mercado inmobiliario mexicano, ofreciendo un medio para acceder a este mercado a inversionistas institucionales, sirviendo como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuyendo a la diversificación de riesgos inmobiliarios para los mismos.

Consideramos que una FIBRA con valores en la BMV tiene diversos beneficios para algunos inversionistas, derivados de lo dispuesto por las leyes en materia fiscal tales como no estar sujeto al ISR en ciertas circunstancias y evitar que dichos inversionistas estén sujetos a impuestos con respecto a las transacciones en que participen en el mercado secundario de nuestros CBFIs.

Las FIBRAS deben de realizar Distribuciones a los Tenedores de CBFIs por lo menos una vez al año y dichas distribuciones deben ser al menos 95% (noventa y cinco por ciento) del resultado fiscal neto. La determinación del resultado fiscal neto se calcula restando a los ingresos netos de gastos de operación y mantenimiento, las deducciones autorizadas.

---

## Información a revelar sobre los objetivos de la gerencia y sus estrategias para alcanzar esos objetivos [bloque de texto]

---

Nuestros principales objetivos son: (i) continuar con nuestro crecimiento como el dueño y operador líder de los sectores inmobiliarios industrial, comercial y de oficinas en México; (ii) incrementar nuestro flujo de efectivo generado por nuestras Propiedades; (iii) mantener nuestras Propiedades en condiciones óptimas para poder preservar su crecimiento a largo plazo; y (iv) la generación de valor incremental en el tiempo, principalmente mediante la potencial apreciación en el valor de nuestros Activos. Nuestra estrategia comercial y de negocios está conformada principalmente por los siguientes elementos:

- i. Incrementar nuestra presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica. Buscamos seguir invirtiendo en Activos cuyas propiedades estén ubicados en zonas urbanas con altos niveles de consumo y actividad económica dinámica que cuenten con infraestructura implementada, un robusto crecimiento poblacional y comercial, e ingreso familiar arriba del promedio nacional. En particular, pretendemos expandir y consolidar nuestra presencia en el área metropolitana de la Ciudad de México, Toluca, Monterrey, Guadalajara y Cancún, que son áreas que históricamente han mostrado una tendencia favorable en el crecimiento de la población e ingreso.
- ii. Enfocarnos en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que tengamos la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios. Además de continuar incrementando nuestra presencia en mercados urbanos establecidos, también pretendemos buscar oportunidades en las áreas metropolitanas de tamaño mediano que presenten un alto crecimiento demográfico, segmentos desatendidos de la población y, en consecuencia, la oportunidad de desarrollar nuevos centros de entretenimiento y opciones comerciales. Generalmente buscamos centros urbanos con poblaciones entre 300,000 y 500,000 habitantes. Nuestro Asesor tiene una trayectoria consolidada en la realización de proyectos innovadores en los mercados poco explotados en México.

iii. Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos. Tenemos la intención de seguir creciendo nuestro negocio mediante la adquisición de activos que mejor cumplan nuestros criterios de adquisición y que mejoren nuestra Cartera. Buscaremos capitalizar en el flujo sustancial de negocio que el equipo de directivos de nuestro Asesor ha generado para nosotros. Muchas de estas oportunidades han sido y seguirán siendo provenientes de terceros, quienes consideramos nos consideran como una contraparte preferente debido a nuestra habilidad para ejecutar transacciones. Por ello, consideramos que tendremos numerosas oportunidades para hacer adquisiciones que conduzcan al incremento de ingresos y flujo de efectivo. Buscamos utilizar nuestra fuerte hoja de resultados y posición de liquidez, así como el conocimiento y experiencia de nuestro Asesor para ejecutar transacciones y capitalizar en oportunidades.

iv. Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de nuestra Cartera. Adicionalmente al crecimiento a través de la expansión de nuestra Cartera, buscamos incrementar el flujo de efectivo de Propiedades que ya tenemos. Pretendemos capitalizar las oportunidades de crecimiento interno a través de las siguientes estrategias:

-*Cartera en Desarrollo.* Conforme se desarrollen las superficies en nuestra Cartera de Desarrollo y la Cartera en Desarrollo JV, esperamos generar ingresos adicionales al arrendar dichos espacios a precios de mercado.

-*Incremento en Rentas.* La mayoría de nuestros Contratos de Arrendamiento existentes prevén incrementos a las Rentas conforme a la inflación. Como resultado, esperamos que nuestros ingresos por Rentas crecerán cuando menos, a la par que la inflación de México.

-*Potencial incremento en Rentas debido al vencimiento de los distintos Contratos de Arrendamiento.* Estimamos que podemos aumentar los ingresos por Renta de nuestra Cartera incrementando las Rentas de aquellos Contratos de Arrendamiento que actualmente están por debajo del precio de mercado y conforme los mismos vayan terminando.

-*GLA disponible.* Asimismo, tenemos la intención de incrementar los ingresos por Renta de nuestra Cartera al arrendar las áreas rentables disponibles actualmente. A continuación, se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento, al cierre del 4T22:

SEGMENTO	4T22			TOTAL M2	% OCUPACIÓN
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE		
COMERCIAL	297,929	2,686,114	14,332	2,998,374	90.0%
INDUSTRIAL	121,314	5,879,008		6,000,323	98.0%
OFICINA	262,900	871,341		1,134,240	76.8%
OTROS	7,153	825,980	21,229	854,362	99.1%
TOTAL	689,296	10,262,443	35,561	10,987,299	93.7%

El avance de la ocupación de las propiedades "In Service" al 4T22 es el siguiente:

*Nota: La propiedad que actualmente se encuentra en la categoría "In Service" es la siguiente: Galerías Valle Oriente (Fase 2 – comercial y hotel).*

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 4T22	VS 3T22
COMERCIAL	8,181	6,151	14,332	42.9%	n/a
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	21,229	21,229	100.0%	n/a
TOTAL	8,181	27,379	35,561	77.0%	n/a

v. Conservar

arrendatarios de alta calidad. Buscamos conservar estrechas relaciones con arrendatarios reconocidos a nivel regional, nacional e internacional, con base en nuestro compromiso de proporcionar a nuestros clientes servicio de calidad y de satisfacción. Consideramos que la calidad crediticia de dichos arrendatarios nos proporciona flujos mucho más previsibles y estables. Nuestros arrendatarios incluyen empresas multinacionales y nacionales de reconocida solvencia, así como entidades gubernamentales. Buscamos ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de soluciones en bienes raíces para apoyar sus operaciones de negocio. Debido al tamaño, diversidad y calidad de nuestra Cartera, somos capaces de ofrecer a nuestros arrendatarios una amplia gama de

opciones respecto a tipos de activos y ubicación geográfica. También mantenemos abiertas las líneas de comunicación con nuestros arrendatarios para poder responder a sus necesidades y proporcionarles un nivel de servicio que consideramos es superior al de otros arrendadores en los mercados en los que tenemos participación. Esta comunicación consistente también nos permite obtener información valiosa con respecto al mercado actual y futuro. Particularmente, antes de expandirnos a un mercado específico, buscamos evaluar el interés que nuestros actuales arrendatarios tienen para expandirse, con el objetivo de obtener compromisos de arrendamiento. Consideramos que nuestro enfoque en la relación con estos arrendatarios no sólo nos ayuda a conservarlos, sino a atraer a nuevos arrendatarios de calidad y a sustituir a aquellos que terminan sus contratos de una manera rápida y eficiente, de tal manera que también facilitará nuestro crecimiento medido.

Nuestras ventajas competitivas y estrategia nos han permitido adquirir amplia experiencia en el sector de bienes raíces, permitiéndonos extraer mayor valor a las propiedades. Las adquisiciones de diversas de nuestras Carteras como lo son la Cartera Apolo, la Cartera Morado, Cartera Titán y la Cartera Apolo II, así como el desarrollo de los proyectos de la Cartera Verde, la Cartera Diana, Midtown Jalisco, Torre Reforma Latino y algunas propiedades de la Cartera G-30, muestran nuestras capacidades y experiencia.

---

## Información a revelar sobre los recursos, riesgos y relaciones más significativos de la entidad [bloque de texto]

---

### Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento por Ps. \$11,012.2 millones o 6.3% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 3T22, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

### I. Riesgos Relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de nuestros CBFIs

*El número de CBFIs disponible para ventas futuras, incluyendo aquellas por parte de los Fideicomitentes Adherentes y los vendedores de Activos que reciban CBFIs como contraprestación, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs, y las ventas futuras de nuestros CBFIs por parte nuestra podría diluir a los Tenedores actuales de CBFIs.*

La emisión o venta de cantidades sustanciales de nuestros CBFIs en el mercado o la percepción de que estas ventas podrían ocurrir, podrían afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs. El ejercicio de opciones de sobreasignación en las Emisiones, la Emisión de CBFIs en relación con adquisiciones de Activos, la emisión de CBFIs para pago de contraprestación a nuestro Asesor y otras Emisiones de CBFIs podría diluir la tenencia de nuestros Tenedores y tener un efecto adverso sobre el precio de nuestros CBFIs.

Una vez terminados los periodos de restricción de venta de CBFIs acordados con los intermediarios colocadores y que se describen en el presente documento, todos los CBFIs relacionados a ello podrán ser enajenados lo que podría impactar el precio de mercado de nuestros CBFIs. Adicionalmente, enajenaciones futuras de nuestros CBFIs por nosotros podrían tener un efecto dilutivo sobre los Tenedores de CBFIs.

*Emisiones futuras de CBFIs, ya sea como pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso, así como para el pago de los honorarios de nuestros prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs así como su efecto dilutivo.*

De conformidad con los términos de nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico tiene la facultad de emitir CBFIs que podrán ser destinados al pago de la contraprestación por la aportación de Activos al Patrimonio del Fideicomiso e incluso para el pago de honorarios a nuestros prestadores de servicios, incluyendo los de nuestro Asesor. Dependiendo de las condiciones existentes en su momento, es probable que ocurran las emisiones de CBFIs adicionales. Por otro lado, en el supuesto de que en el futuro se realicen colocaciones posteriores, se emitirán nuevos CBFIs sin que ello implique derecho de adquisición preferente por parte de nuestros Tenedores anteriores, por lo que no tendrán el derecho a suscribir una cantidad proporcional o preferente (o cualquier otra) de CBFIs para mantener su porcentaje de tenencia. El resultado final es una posible dilución de la participación de los Tenedores existentes en el número total de CBFIs en circulación, así como una posible depreciación en el precio de nuestros CBFIs debido a las emisiones de CBFIs adicionales.

*Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de nuestros CBFIs.*

Uno de los factores que influye el precio de nuestros CBFIs es el pago de Distribuciones producido por nuestros CBFIs (como porcentaje del precio de nuestros CBFIs) con relación a las tasas de interés. Un aumento en las tasas de interés puede llevar a compradores potenciales de nuestros CBFIs a esperar una Distribución de Efectivo mayor, y si fuéramos incapaces de pagar la misma, el precio de nuestros CBFIs podría disminuir.

*El precio de nuestros CBFIs podría ser afectado adversamente por nuestro nivel de Distribuciones de Efectivo.*

La percepción de mercado de nuestro potencial de crecimiento y entrega de Distribuciones de Efectivo ya sea de operaciones, ventas o refinanciamientos, así como también el valor en el mercado inmobiliario de los activos en garantía, puede hacer que nuestros CBFIs se negocien a precios que difieran de nuestro valor de activo neto por CBFIs. Con el fin de seguir calificando como una FIBRA, la LISR requiere que distribuyamos anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal. Si retenemos flujo de caja de operación para fines de inversión, reservas de capital de trabajo u otros propósitos, estos fondos retenidos, si bien aumentan el valor de nuestros activos en garantía, puede no aumentar de forma correspondiente el precio de nuestros CBFIs. Nuestro fracaso en el cumplimiento de las expectativas de mercado con respecto a ingresos y Distribuciones de Efectivo futuros podría afectar adversamente el precio de nuestros CBFIs.

## **II.** *Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.*

*Podríamos estar sujetos a reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectarnos o afectar el valor de nuestros CBFIs.*

No puede asegurarse que el régimen aplicable a nuestro Fideicomiso y a los valores que el mismo emita permanezca vigente durante la duración de los mismos, por lo que deberá considerarse que en el futuro pudieran existir reformas a las disposiciones legales y de manera particular a las fiscales relacionadas con la actividad económica en general y específicamente a aquellas normas aplicables a las FIBRAS y su negocio, que pudieran afectar los ingresos, gastos de operación y de manera general el valor del Patrimonio del Fideicomiso y derivado de ello afectar la entrega de Distribuciones de Efectivo.

*Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.*

Con respecto al Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles o su equivalente, cabe señalar que, con relación a las propiedades que hayan sido aportadas o que vayan a ser aportadas en un futuro, dependiendo de la legislación local aplicable en el municipio en el que se encuentren los inmuebles, puede determinarse o no la existencia de una enajenación y en consecuencia la obligación de pago de dicho impuesto a cargo de la FIBRA. En este sentido, se ha acudido ante diversas autoridades locales para obtener de ellas confirmaciones del criterio consistente en que las aportaciones de Bienes Inmuebles al Patrimonio del Fideicomiso no constituyen hechos generadores del pago del Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles, en los casos en los que, conforme a los convenios de adhesión respectivos, Fideicomitentes Adherentes conservan la posibilidad de readquirir la propiedad de los inmuebles aportados.

## **III.** Riesgos Relacionados con nuestras Propiedades y Operaciones.

La pandemia del COVID-19 afectó significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y afectando a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan nuestros arrendatarios, que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar descuentos o ajustar la Renta a algunos de nuestros arrendatarios. Asumimos que, actualmente la mayoría de la población ya cuenta con el esquema completo de vacunación, sin embargo, no podemos asegurar que nuevas cepas o acontecimientos externos relacionados con ello, podría seguir afectando nuestros negocios, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas. No podemos asegurar que nuestros arrendatarios pudieran incurrir en costos o pérdidas significativas futuras relacionados con la pandemia o acontecimientos externos relacionadas con ella. Bajo la situación actual, podría tomarnos más tiempo encontrar nuevos arrendatarios para nuestra área bruta rentable.

Nuestros ingresos por arrendamiento y resultados operativos dependen significativamente de los niveles de ocupación en nuestras propiedades

*Dependemos substancialmente de nuestros arrendatarios con respecto a todos nuestros ingresos, por lo que nuestro negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.*

Una porción sustancial de nuestros ingresos proviene de las Rentas. Como resultado, nuestro desempeño depende de nuestra capacidad de cobrar la Renta a nuestros arrendatarios y de la capacidad de nuestros arrendatarios para hacer los pagos de Renta. Nuestros ingresos y recursos disponibles para realizar Distribuciones o pagar obligaciones podrían verse afectados negativamente si un número significativo de nuestros arrendatarios, o cualquiera de nuestros arrendatarios principales, retrasaran el inicio del arrendamiento, se negarán a extender o renovar Contratos de Arrendamiento a su vencimiento, no hicieran los pagos de la Renta en el momento debido, cerraran sus negocios o se declararan en concurso mercantil. Además, podríamos incurrir en costos adicionales sustanciales, incluyendo gastos de litigio y otros relacionados para proteger nuestra inversión y volver a arrendar nuestra Propiedad.

#### IV. Riesgos Relacionados con el Administrador del Fideicomiso, nuestro Asesor y las Empresas de Servicios de Representación

*Dependemos de nuestro Asesor, el Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C., así como de su equipo de directivos para nuestro éxito, y podemos no encontrar un remplazo adecuado para ellos si nuestros contratos quedan sin efecto, o si el personal clave renuncia o si deja de estar disponible para nosotros.*

El Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración diaria de nuestro negocio. Nuestro Asesor nos asiste en la formulación e implementación de nuestra estrategia de inversión y financiamiento y F2 Services, S.C. lleva a cabo ciertos servicios de arrendamiento, cobranza y facturación en nuestra representación. En consecuencia, consideramos que nuestro éxito depende en un grado significativo de los esfuerzos, experiencia, diligencia, habilidades y en la red de contactos de negocios de los funcionarios y personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso. La partida de cualquiera de los funcionarios o personal clave de nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. o el Administrador del Fideicomiso, podría tener un efecto material adverso en nuestro desempeño. Además, no podemos garantizar que nuestro Asesor, de F2 Services, S.C. y el Administrador del Fideicomiso seguirán prestándonos sus servicios o que continuaremos teniendo acceso a los funcionarios y profesionales de los mismos. Si los contratos de prestación de servicios se terminan y no se encuentran remplazos adecuados, podríamos no ser capaces de llevar a cabo nuestro negocio. Además, algunos de los miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son directivos de nuestro Asesor, del Administrador del Fideicomiso y de F2 Services, S.C. o de una de sus afiliadas, y la mayoría de ellos tienen responsabilidades y compromisos adicionales a sus responsabilidades frente a nosotros.

---

## Resultados de las operaciones y perspectivas [bloque de texto]

---

### ***a) Historia y Desarrollo del Fideicomiso***

#### *FIBRA UNO*

##### General

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2022, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto

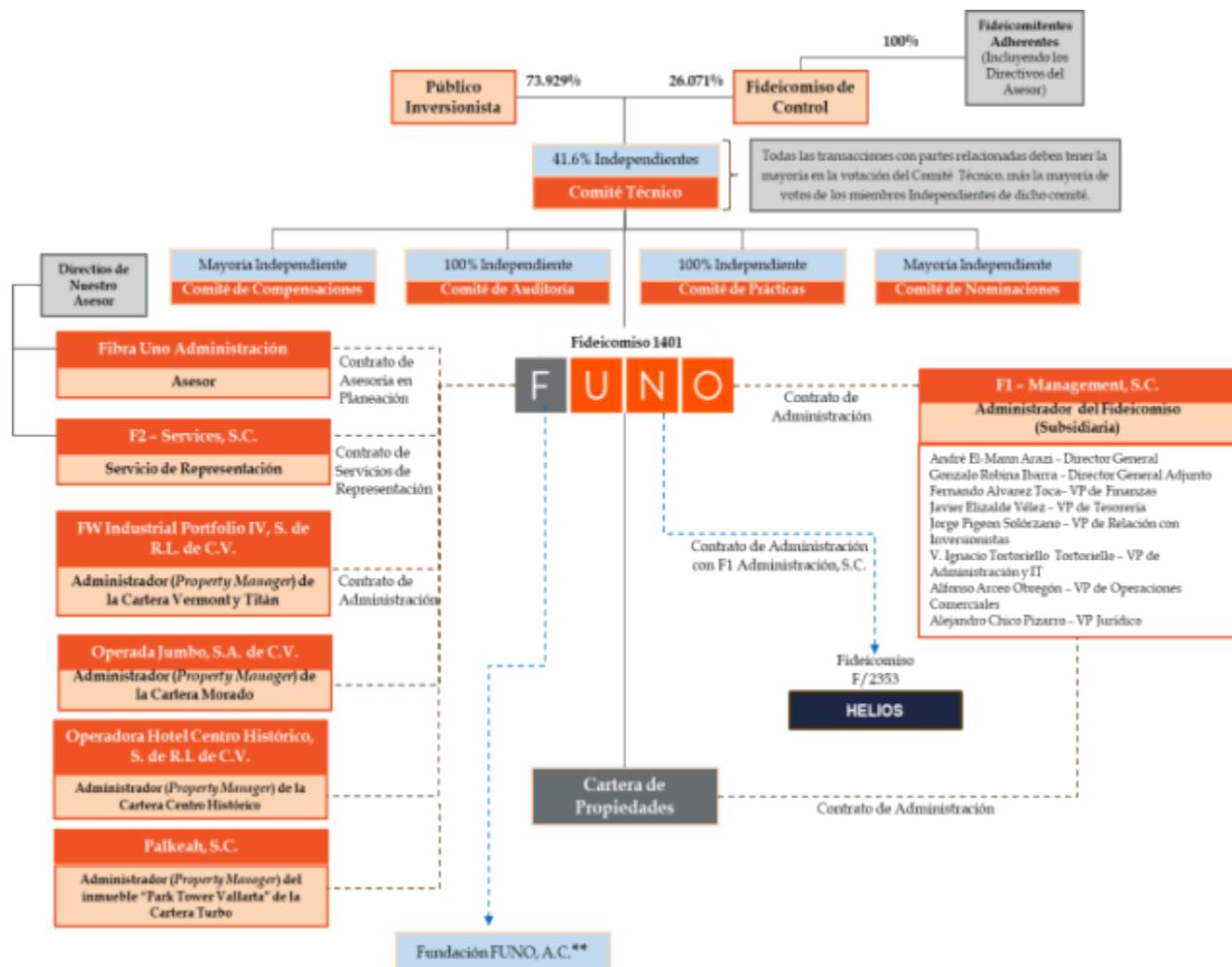
ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

Somos un fideicomiso mexicano y conducimos nuestro negocio para calificar como una FIBRA de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. A efectos de calificar fiscalmente como una FIBRA, debemos distribuir anualmente al menos el 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro resultado fiscal y al menos el 70% (setenta por ciento) de nuestros activos deben estar invertidos en bienes inmuebles y desarrollos destinados al arrendamiento, entre otros requisitos.

Realizamos nuestra oferta pública inicial de CBFIs el 18 de marzo de 2011, mediante la cual recaudamos un agregado bruto de aproximadamente Ps. \$3,584 millones, incluyendo la opción de sobreasignación ejercida (la “Oferta Inicial”). Con relación a nuestra Oferta Inicial, realizamos nuestras transacciones de formación que consolidaron nuestra Cartera Inicial conformada por 16 propiedades y los Derechos de Arrendamiento de una propiedad (para sumar un total de 17 propiedades). Asimismo, hemos realizado tres ofertas posteriores de CBFIs (*follow-on*) por un monto agregado de Ps. \$63,743 millones, las cuales nos han apoyado con recursos para continuar con nuestro crecimiento y la consolidación de nuestra Cartera.

Nos organizamos como fideicomiso el 10 de enero de 2011, de conformidad con la Legislación Aplicable. Nuestro domicilio social se encuentra ubicado en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México. Se ha presentado una copia de nuestro Fideicomiso ante la CNBV y ante la BMV, misma que está disponible para su revisión en la BMV y con los intermediarios colocadores que participaron en la Oferta Inicial de CBFIs.

A continuación, se incluye un diagrama con nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2022:



\*\* A través de la Fundación FUNO, A.C., el Fideicomiso canaliza donativos para beneficio de las comunidades en las que tenemos presencia.

**b) Descripción del negocio**

### i) Actividad principal

Somos una FIBRA y nos dedicamos principalmente a la adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas. Al 31 de diciembre de 2022, continuamos siendo la empresa pública inmobiliaria más grande de México en relación a número de propiedades, ingresos anuales y capitalización de mercado, y creemos que nuestra Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de carteras inmobiliarias de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México. Nuestro objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de nuestras propiedades y la generación de flujos estables. Logramos esto ejecutando nuestra estrategia enfocada en mantener un portafolio diversificado, altos niveles de ocupación, rentas competitivas, ubicaciones *premium* y con activos de alta calidad, orientada hacia la relación de largo plazo con nuestros clientes.

### ii) Canales de distribución.

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayuda a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestros Activos se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

### Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifica la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.
- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.
- **Cartera de Oficinas:** Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

### iii) Patentes, licencias, marcas y otros contratos

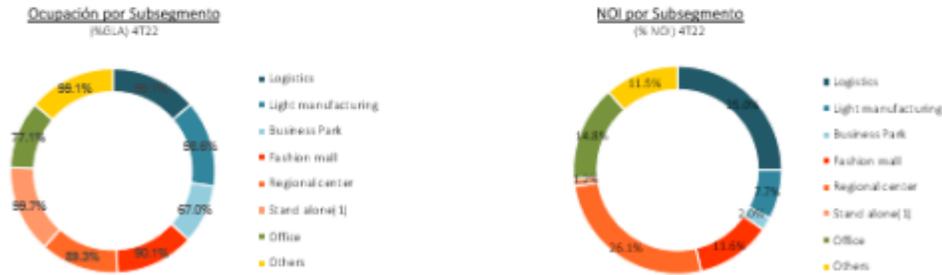
A la fecha del presente documento no existen patentes, licencias, marcas y otros contratos relacionados de los que Fibra Uno sea titular.

### iv) Principales Clientes

Nuestros arrendatarios incluyen a compañías nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Creemos que la diversidad en nuestra base de arrendatarios nos ayudará a minimizar nuestra exposición a fluctuaciones de mercado en cierta industria o sector económico o con respecto a algún arrendatario en particular. Consideramos que nuestras Propiedades se distinguen por la calidad de nuestros arrendatarios, muchos de los cuales se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

## Resumen por Subsegmento

Subsegmento <sup>(2)</sup>	ABR Total <sup>(1)</sup> (000 m <sup>2</sup> )	ABR Ocupado <sup>(1)</sup> (000 m <sup>2</sup> )	% Ocupación <sup>(2)</sup>	\$/m2/mes (Ps.)	NOI <sup>(2)(3)</sup> 4T22 (Ps. millones)
Logistics	4,487.8	4,446.9	99.1%	97.8	1,258.0
Light manufacturing	1,315.8	1,297.2	98.6%	101.3	386.1
Business Park	187.5	125.7	67.0%	288.9	102.8
Fashion mall	746.9	672.7	90.1%	403.1	586.1
Regional center	2,055.4	1,835.2	89.3%	261.2	1,315.1
Stand alone <sup>(4)</sup>	161.4	161.0	99.7%	141.3	60.4
Office	1,163.8	897.8	77.1%	400.1	745.0
Others	833.1	826.0	99.1%	230.2	578.8
<b>Total</b>	<b>10,951.7</b>	<b>10,262.4</b>	<b>93.7%</b>	<b>187.2</b>	<b>5,032.3</b>



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como Otros, a excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas en el caso de Mitkah incluye el 100% de Centro Bancomer, Centro Comercial y Torre M debido a que consolidamos Mitkah, sin embargo únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m2 In Service

## v) Legislación Aplicable y situación tributaria

### I. Régimen fiscal aplicable a los CBFIs

Mediante el Oficio SAT el Administrador de Normatividad Internacional “1” del Servicio de Administración Tributaria, ha confirmado que: (i) con relación al Fideicomiso, al Fiduciario le es aplicable el régimen fiscal previsto por el artículo 188 de la LISR, siempre y cuando no incumpla los requisitos establecidos en el artículo 187 de la LISR; y (ii) que no se pagará el impuesto al valor agregado sobre los ingresos derivados de la enajenación de los CBFIs que se emitan conforme al Fideicomiso.

El siguiente resumen contiene una descripción de ciertas consecuencias fiscales derivadas de la adquisición, tenencia y enajenación de los CBFIs, de conformidad con la LISR de México, pero no debe considerarse como una descripción exhaustiva de todas las consideraciones fiscales que pueden ser relevantes para el inversionista al tomar la decisión de invertir en nuestros CBFIs.

Este análisis no constituye y no debe ser considerado como una recomendación jurídica o fiscal para los Tenedores de los CBFIs. Este análisis tiene el único objeto de proporcionar información general y se encuentra basado en leyes fiscales de México, vigentes a la fecha de este documento.

El tratamiento fiscal descrito a continuación puede no ser aplicable para algunos de los Tenedores y, por ello, se recomienda a cada uno de ellos consultar con sus asesores fiscales para un entendimiento completo de las consecuencias fiscales de la suscripción y disposición de sus valores.

Este resumen no analiza todas las consecuencias fiscales que pueden ser aplicables a los Tenedores en particular.

El régimen fiscal aplicable a la enajenación de CBFIs emitidos por Fibra Uno, a través de la BMV para personas físicas y morales residentes en México y/o residentes en el extranjero está previsto, entre otros, en los artículos 187 y 188 y demás disposiciones aplicables de la LISR y de la Resolución Miscelánea Fiscal vigente.

## 1. Residentes en México

### A. Pagos de rendimientos.

El Emisor deberá retener a los Tenedores el Impuesto Sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores de los CBFIs que los reciban estén exentos del pago del ISR por ese ingreso. Cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista, como es el caso que nos ocupa, será el Intermediario Colocador que tenga en depósito los citados CBFIs quien deberá hacer la retención del impuesto a que se refiere el párrafo anterior y el Emisor quedará relevada de la obligación de realizar tal retención.

Las sociedades de inversión especializadas de fondos para el retiro (SIEFORES) no son contribuyentes del ISR, en los términos del artículo 79, fracción XXI de la LISR. Por ello, el Intermediario Colocador no estará obligado a efectuarles retención alguna por el Resultado Fiscal del ejercicio de la FIBRA.

### B. Enajenaciones

Las personas físicas residentes en México que se encuentren dentro del supuesto previsto por el artículo 188, fracción X de la LISR, estarán exentas del pago de impuesto sobre la renta por la ganancia obtenida en la enajenación de sus CBFIs realizada a través de la BMV.

La exención antes mencionada no es aplicable a personas morales residentes en México.

### C. Otros Impuestos

Los Tenedores de los CBFIs no estarán sujetos a impuestos sucesorios u otros impuestos similares con respecto a sus CBFIs. En México no existen impuestos del timbre, a la inscripción de emisiones u otros impuestos similares a cargo de los Tenedores en relación con sus CBFIs.

## 2. Residentes en el Extranjero.

A continuación, se incluye un resumen general de las principales consecuencias derivadas de la inversión en CBFIs por parte de un inversionista que no sea residente en México y que no mantenga sus CBFIs o sus derechos sobre los mismos como parte de las actividades realizadas a través de un establecimiento permanente en México (un “Tenedor No Residente”), de conformidad con la LISR y sus disposiciones y reglamentos vigentes.

De conformidad con las leyes de México, el concepto de residencia para efectos fiscales es altamente técnico y el carácter de residente se puede adquirir a través de distintas circunstancias. Debido a ello, cualquier determinación en cuanto a la residencia de una persona física o moral debe tomar en consideración la situación particular de la misma.

En el supuesto de que se considere que una persona física o moral residente en el extranjero tiene un establecimiento permanente en México para efectos fiscales, todos los ingresos imputables a dicho establecimiento permanente estarán sujetos al ISR en México.

Debe destacarse que los residentes en el extranjero que sean Tenedores de los CBFIs que enajenen sus CBFIs a través de la BMV podrían estar sujetos a impuestos de acuerdo con las legislaciones fiscales aplicables en el lugar de su residencia o nacionalidad. Cualesquier consecuencias fiscales en jurisdicciones extranjeras deberán consultarse con sus respectivos asesores fiscales.

### A. Pago de rendimientos

En cuanto al pago del resultado fiscal, el Intermediario Colocador respectivo deberá retener a los Tenedores de los CBFIs, el Impuesto sobre la Renta por el Resultado Fiscal que les distribuya aplicando la tasa del 30% (treinta por ciento) sobre el monto distribuido de dicho resultado, salvo que los Tenedores que los reciban estén exentos del pago del Impuesto sobre la Renta por ese ingreso. La retención que se haga a los Tenedores de CBFIs que sean residentes en el extranjero sin establecimiento permanente en el país se considerará como pago definitivo del impuesto.

### B. Enajenaciones

De conformidad con las disposiciones fiscales aplicables en México, cuando los CBFIs estén colocados entre el gran público inversionista y se enajenen a través de los mercados reconocidos a los que se refieren las fracciones I y II del artículo 16-C del Código Fiscal de la Federación, estarán exentos del pago del Impuesto sobre la Renta los residentes en el extranjero que no tengan establecimiento permanente en el país por la ganancia que obtengan en la enajenación de dichos certificados que realicen a través de esos mercados.

### C. Tratados

El Resultado Fiscal obtenido por Tenedores No Residentes generalmente no estará sujeto a los beneficios establecidos en convenios para evitar la doble tributación de los que México es parte. En limitadas circunstancias, dependiendo la residencia fiscal de los Tenedores No Residentes, éstos podrían tener derecho de acogerse a los beneficios previstos en dichos convenios fiscales de los que México es parte, y su

percepción estar total o parcialmente exenta del pago de impuesto sobre la renta en México. Los Tenedores No residentes deben consultar a sus propios asesores fiscales en cuanto a la posibilidad de acogerse a los beneficios del convenio que corresponda.

#### D. Otros Impuestos

El reparto o pago del Resultado Fiscal obtenido de CBFIs no causa el Impuesto al Valor Agregado.

#### vi) Recursos humanos

La administración del Fideicomiso se encuentra delegada a nuestro Administrador, siendo este quien tiene a su cargo los servicios de administración del personal en coordinación con nuestra subsidiaria F1 Controladora de Activos, S.C.



#### vii) Desempeño ambiental

##### Durante el cuarto trimestre de 2022:

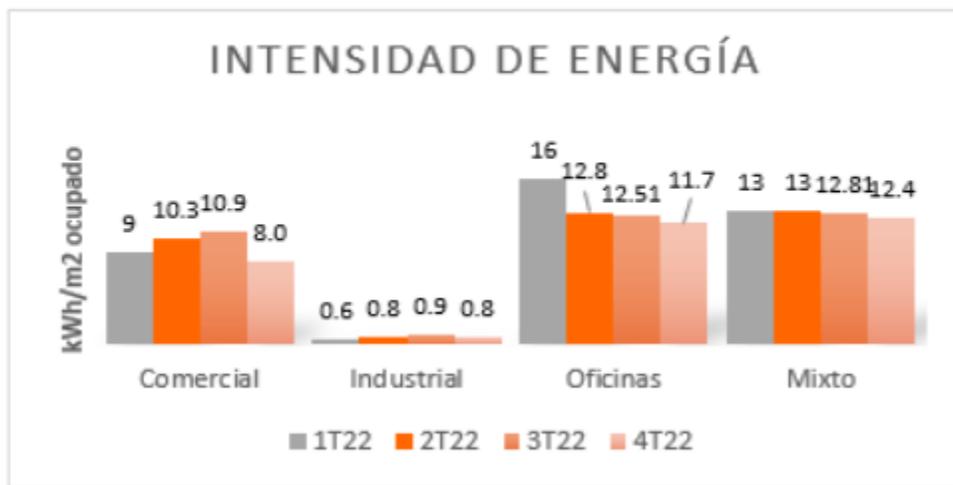
- Certificamos nivel platino (el nivel más alto otorgado por LEED) 3 edificios corporativos: Torre A, Torre B y Torre C en SAMARA.
- Recibimos el reconocimiento de Sustainalytics como top 6% de las empresas con prácticas ESG en América Latina.
- En materia de Agua limpia y Saneamiento (ODS 6), el 84.2% de las propiedades de Fibra UNO denominadas “comercial” operan una planta de tratamiento de agua.
- Conseguimos que el 100% de nuestro portafolio de oficinas esté registrado en ARC y Energy Star Performance.
- Apoyo a la conservación del Patrimonio Cultural de México mediante la inversión en la construcción de “Luchatitlán: La Casa Oficial de la lucha libre”, una atracción que se ubicará al interior del centro comercial La Isla Cancún para ofrecer una alternativa de entretenimiento a los más de nueve millones de personas que lo visitan anualmente.
- En nuestros centros comerciales “Patio Santa Fe” y “Samara Shopping Mall”, inauguramos Galerías de Arte con una visión de Responsabilidad Social; a través de estos espacios acercaremos diferentes causas sociales apoyadas por Fibra UNO a nuestros invitados.
- Alineados al ODS 9 “Industria, Innovación e Infraestructura”, el 54% oficinas, 11% industrial y 2% comercial están certificados por LEED, BOMA o EDGE.
- Aumentamos el alcance de nuestras metas de la Estrategia de Sostenibilidad 2020-2032 en materia de reducción de  $tCO_2e/M^2$  ocupado, subiendo el indicador de un 20% a un 67%. En línea con la iniciativa de objetivos basados en ciencia (SBTi).
- Para 2030, el indicador de propiedades certificadas pasará de 1,000,000  $M^2$  a 4,365,000  $M^2$  lo que representa el 37.7%.

### ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD 2020-2032

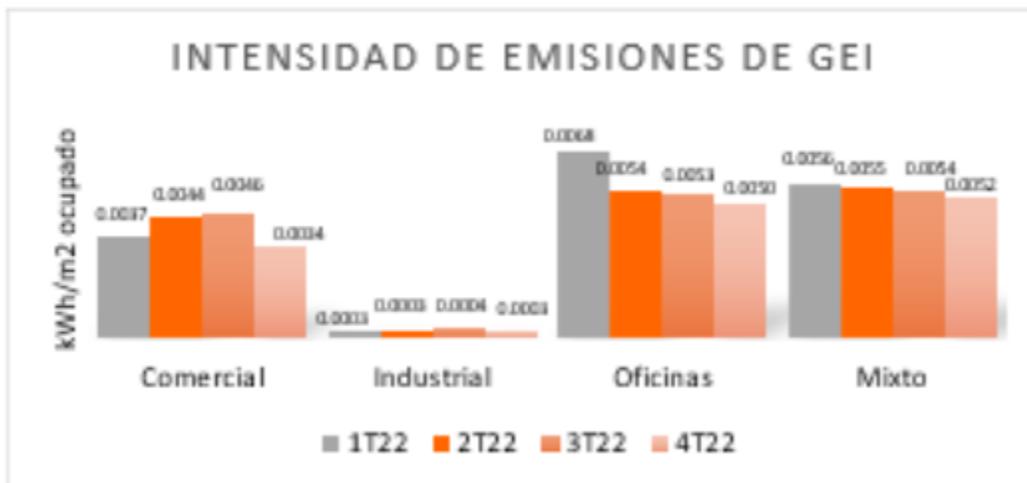


\* Personas con discapacidad, niñas y niños afines, LGTQ+, grupos indígenas, migrantes.

## Información Ambiental



**Intensidad de energía:** mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.



**Intensidad de emisiones:** mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

viii) Información de mercado

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) son vehículos destinados al financiamiento para la compra y/o construcción de bienes inmuebles que tienen como fin su arrendamiento o la adquisición del derecho a recibir los ingresos provenientes del alquiler de dichos bienes, acorde con la Bolsa Mexicana de Valores.

Dichas Fibras continúan como un instrumento de gran aceptación por parte de los inversionistas que desean participar en el mercado inmobiliario, esto es en gran medida ocasionado por la transparencia, un esquema de ingresos periódicos y la posibilidad de una obtención de ganancias mediante la plusvalía de los inmuebles. El mercado mexicano se ha consolidado en los últimos años de manera importante gracias a estos vehículos de inversión, que permite la participación de inversionistas pasivos en el sector inmobiliario.

En el panorama actual, el mercado continúa en expansión y el sector incluye 15 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Up, Fibra Nova, Storage, Fibra Plus y Fibra HD.

México se ha adaptado de diferentes maneras a los distintos cambios ocasionados por la pandemia y la actual administración, es importante mencionar que los mercados más afectados en el país ha sido los sectores turísticos, comerciales y corporativos. algunas industrias resultaron con mayor grado de afectación que otras, dentro de todos los cambios algunas empresas desaparecieron, se adaptaron, evolucionaron o incluso se catalizó su crecimiento.

El mercado industrial por su parte se vio beneficiado por un auge en el comercio electrónico y un enfoque en los formatos logísticos y de última milla, asimismo el Nearshoring brindo un crecimiento importante en ciudades fronterizas.

Los principales jugadores del mercado inmobiliario han tomado posturas más flexibles en cuanto a los temas contractuales y han garantizado la permanencia de las compañías con miras a una recuperación más expedita.

México es un país resiliente y presenta retos y oportunidades en los distintos mercados, es importante destacar que las campañas de vacunación continúan en proceso. El pensar en llegar a niveles registrados prepandemia en los distintos mercados pasaran varios años, sin embargo, México ha demostrado una adaptación a la adversidad, por lo cual se espera un mejor desempeño en el mediano y largo plazo.

### **Entorno General de las Competencia y Oportunidades de inversión**

Actualmente, el mundo continúa con uno de los mayores problemas de salud en los tiempos modernos y las medidas implementadas por los gobiernos juegan un papel importante en la propagación y los efectos colaterales financieros íntimamente ligados.

Hoy en día, el mercado inmobiliario presenta retos significativos para los inversionistas y desarrolladores en todos los sectores, principalmente aquellos que están enfocados en el esparcimiento y entretenimiento, ocasionado por los efectos de cuarentena impuestas por los gobiernos.

A pesar de encontrarnos en una situación complicada y con inversionistas cautelosos, es importante mencionar que la economía mexicana ofrece oportunidades interesantes para aquellos que comprenden la dinámica del mercado y los riesgos que pueden conducir a inversiones de este tipo. En México, desde hace varios años existen distintos productos financieros y de inversión en bienes raíces, tales como los CKDs, FIBRAS y acciones, los cuales son el resultado de los fondos de inversión privados decididos a participar de manera institucional, estructurada y ordenada. Estas herramientas apoyan y capitalizan a los desarrolladores y a los proyectos con características específicas, lo cual ha generado una mayor credibilidad en el sector de inversión. Hoy en día, el mercado de bienes raíces en México está conformado por una cantidad de desarrolladores limitada que tienen la capacidad económica y los conocimientos para completar proyectos a gran escala.

En estos momentos de incertidumbre, debemos destacar que el tamaño actual de nuestra cartera (medido por el área bruta rentable) y la diversificación son aspectos clave para afrontar los distintos escenarios futuros. El portafolio de FUNO es comparable a la cartera de grandes propietarios y desarrolladores de bienes raíces comerciales en México. Además, cuenta con el potencial de realizar importantes ampliaciones en el mediano plazo con base en acuerdos de exclusividad con Grupo E. Con nuestros administradores, esperamos hacer uso de políticas de endeudamiento conservadoras y la capacidad de suministro del Grupo E para continuar con nuestro plan de crecimiento.

Como parte del conocimiento integral, Grupo E mantiene un continuo monitoreo del mercado para conocer las estrategias y cambios en el mismo. Con ello, tenemos un conocimiento puntual de los desarrolladores inmobiliarios del país que compiten directamente con nosotros en los distintos mercados, zonas y regiones en los que operamos. También hemos identificado un número de desarrolladores inmobiliarios que administran una cartera diversificada de inmuebles que compiten con nuestras propiedades en diferentes sectores. Con respecto a nuestras propiedades comerciales, existen los desarrolladores especializados en bienes raíces comerciales, mismas que operan en mercados similares a nuestro mercado objetivo.

Actualmente, hay varias FIBRAS del sector inmobiliario en México, algunas de ellas han puesto su CBFi en México y en el extranjero, esto con el fin de diversificar los mercados de inversionistas y no depender sólo de los inversionistas nacionales. Las FIBRAS existentes son las siguientes:

1. Fibra UNO (FUNO): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
2. Fibra Hotel (FIHO): Únicamente propiedades Hoteleras
3. Fibra INN (FINN): Únicamente propiedades Hoteleras
4. Fibra TerraFina (TERRA): Únicamente propiedades industriales
5. Fibra Macquaire (FIBRA MQ): Cartera Diversificada (Industrial y Retail)
6. Fibra Danhos (DANHOS): Cartera Diversificada (Retail y Oficinas)
7. Fibra Shop (FSHOP): Únicamente propiedades de Retail
8. Fibra Prologis (FIBRAPL): Únicamente propiedades industriales
9. Fibra MTY (FMTY): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
10. Fibra HD (FIBRA HD): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
11. Fibra Educa (EDUCA): Instituciones educativas
12. Fibra Nova (FNOVA): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
13. Fibra Plus (FPLUS): Cartera Diversificada (Industrial, Retail, Oficinas, Otros)
14. Fibra Storage (STORAGE): propiedades de almacenamiento
15. Fibra UP (FIBRAUP): propiedades industriales

Al cierre del presente trimestre Fibra UNO presenta la siguiente ocupación de sus Portafolios por sección Geográfica:

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>				ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	33,468	43,423	1,248	11,287	MORELOS	12,933	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559	NAYARIT	41,488	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	34,343	-	-	427	NUEVO LEON	186,765	668,052	25,744	28,444
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	27,300	-	-	6,197
CHIAPAS	100,918	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	96,835	380,008	-	11,686	QUERETARO	140,622	321,899	6,212	425
CD DE MEXICO	585,068	44,934	752,342	232,975	QUINTANA ROO	241,549	30,232	14,020	23,307
COAHUILA	44,845	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,657	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	69,420	15,959	5,711	6,839
EDO. DE MEXICO	458,785	3,294,072	6,205	137,863	TABASCO	20,490	-	-	300
GUANAJUATO	55,306	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	17,327	250,212	1,437	6,367
GUERRERO	60,434	-	-	4,838	TLAXCALA	36,276	-	-	-
HIDALGO	53,266	51,565	-	1,473	VERACRUZ	71,553	-	3,829	8,191
JALISCO	198,432	265,176	46,222	261,803	YUCATAN	57,693	-	2,461	10,901
MICHOACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
						2,686,114	5,879,008	871,341	825,980

(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*

#### ix) Derechos

Los Tenedores de CBFIs, de conformidad con el artículo 63, fracción II de la Ley del Mercado de Valores, tendrán derecho a una parte de los frutos, rendimientos y en su caso, al valor residual de los bienes o derechos afectos con ese propósito al Fideicomiso, por lo que confieren el derecho a recibir Distribuciones de Efectivo del Patrimonio del Fideicomiso, en la medida en que éste sea suficiente para realizar dichas Distribuciones de Efectivo. Lo anterior en el entendido que los CBFIs no otorgan derecho alguno sobre la propiedad de los Activos a sus Tenedores de CBFIs. Los CBFIs que se encuentran en tesorería no otorgan derechos corporativos o económicos alguno hasta en tanto no sean puestos en circulación.

Los Tenedores de CBs tendrán derecho a recibir el principal y los intereses de los CBs, relativos a las Emisiones directas o al amparo del programa que tenemos autorizado conforme a lo establecido en los Títulos y Suplementos Informativos correspondientes.

*x) Distribuciones*

Llevamos a cabo nuestras operaciones con el fin de ser considerados contribuyentes bajo el régimen fiscal aplicable a una FIBRA, de conformidad con los artículos 187 y 188 de la LISR. La LISR, requiere que una FIBRA distribuya anualmente al menos 95% (noventa y cinco por ciento) de su Resultado Fiscal. Nuestro Resultado Fiscal se calcula considerando los ingresos acumulables obtenidos durante el ejercicio fiscal, restando las deducciones autorizadas y disminuyendo en su caso la PTU, y a la utilidad así obtenida se le debe restar la pérdida de ejercicios fiscales previos pendientes de ser amortizadas.

De conformidad con nuestro Fideicomiso llevaremos a cabo la distribución del 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal a prorrata entre los Tenedores, siempre y cuando ciertos requisitos se cumplan, incluyendo la autorización de nuestro Comité Técnico de (i) los estados financieros en los cuales dichas Distribuciones estarán basadas; y (ii) el monto y los plazos de pago de la Distribución de Efectivo. Cualquier Distribución diferente al 95% (noventa y cinco por ciento) de nuestro Resultado Fiscal también requerirá la aprobación de la mayoría de los Miembros Independientes de nuestro Comité Técnico. Hasta la fecha, las Distribuciones de Efectivo se han efectuado de forma trimestral y pretendemos continuar con esta práctica siempre y cuando existan recursos disponibles al efecto conforme a la operación y manejo de las Cuentas, ingresos, inversiones y egresos. Nuestro Comité Técnico tiene la facultad de determinar la política de distribución, y en su caso, modificarla. Para satisfacer los requisitos para calificar como una FIBRA, pretendemos pagar a los Tenedores Distribuciones equivalentes al 95% (noventa y cinco por ciento) del Resultado Fiscal.

A continuación, se presenta una tabla que incluye, las Distribuciones de Efectivo realizadas durante 2022:

	Por CBFi	Fecha de Pago	Total distribuido
	(Ps.)		(Ps. En miles)
2022			
Primer trimestre .....	0.5049	9 mayo 2022	1,907,942
Segundo trimestre .....	0.5236	9 agosto 2022	1,978,804
Tercer trimestre .....	0.5659	9 noviembre 2022	2,138,536
Cuarto trimestre .....	0.9514	10 febrero 2023	3,595,212
Cuarto trimestre .....	0.1554	15 marzo 2023	587,303

<sup>(i)</sup>Al final del periodo, calculado utilizando el número de CBFIs en circulación a dicha fecha.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, las condiciones de entrega de las Distribuciones de Efectivo son determinadas por nuestro Comité Técnico, el cual podrá considerar, entre otros factores, los siguientes:

- nuestros resultados reales de operación;
- nuestro nivel de flujos de efectivo retenidos;
- nuestras obligaciones bajo los CBFIs y los términos y condiciones de cualquier financiamiento;
- nuestro requerimiento relacionado con el servicio de la deuda;
- requerimientos de CAPEX de Mantenimiento para nuestras Propiedades;
- nuestro ingreso gravable;
- requerimientos de entrega de Distribuciones conforme la Legislación Aplicable;
- nuestros gastos de operación; y
- otros factores que nuestro Comité Técnico pueda considerar como importantes incluyendo el monto de distribuciones efectuadas por compañías similares.

Anticipamos que nuestro efectivo disponible estimado para efectuar Distribuciones de Efectivo será mayor a la distribución mínima requerida por la Legislación Aplicable. Sin embargo, bajo ciertas circunstancias tendríamos que pagar Distribuciones de Efectivo en exceso del efectivo disponible para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo a efecto de cumplir los requisitos mínimos de distribución establecidos por la

Legislación Aplicable y para ello podríamos tener que utilizar los recursos que se obtengan en futuras emisiones de capital o de deuda, venta de activos o financiamientos para efectuar dichas Distribuciones de Efectivo. No podemos garantizar que nuestra política de distribución no será modificada en el futuro.

### c) Descripción de los Activos que conforman el Patrimonio del Fideicomiso

#### (i) Inmuebles propiedad del Fideicomiso

Nuestra Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios lo que otorga a los inversionistas exposición a una gama amplia de propiedades a lo largo de México. Las Operaciones en nuestra Cartera están ubicadas en todos los estados de México. Las Propiedades en nuestra Cartera están situadas principalmente en lugares convenientes, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento fuerte de población e ingreso.

Al cierre del presente trimestre la ocupación de nuestro portafolio se integra como sigue:

### Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>	Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(2)</sup>
INICIAL	17	718,148	691,206	96%	ESPACIO AGS.	1	24,017	23,759	99%
GRIS	1	79,329	78,266	99%	LA VIGA	1	78,775	38,291	49%
BLANCO	1	45,253	43,006	95%	R15	5	330,595	299,191	91%
AZUL	19	115,540	109,698	95%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
ROJO	179	125,575	125,575	100%	SAMARA	1	132,234	107,345	81%
S. VILLAHERMOSA	1	23,695	20,490	86%	KANSAS	13	428,308	339,122	86%
VERDE	1	118,455	118,455	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
MORADO	16	552,449	473,681	86%	OREGON	3	34,333	30,747	90%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,025	80%	ALASKA	6	125,368	89,675	72%
PACE	2	43,593	43,593	100%	TURBO	19	548,232	517,709	94%
G30	32	2,042,468	1,961,452	96%	APOLO II	16	237,361	220,379	93%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%	FRIMAX	3	620,336	620,336	100%
INDIVIDUALES	9	237,494	198,360	84%	TITAN	62	1,040,537	1,006,429	97%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%	IND. HERCULES	7	394,101	394,101	100%
APOLO	47	934,370	874,090	94%	MITIKAH	4	283,102	268,920	95%
P12	10	93,644	61,945	66%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
MAINE	5	136,317	129,660	95%	EX-ROJO	10	36,355	8,053	22%
CALIFORNIA	26	316,080	302,049	96%	Total	585	10,987,299	10,262,442	93.7%



(1) Número de propiedades, (2) Metros cuadrados. Excluye el área rentable en desarrollo e incluye el total de área rentable de Torre Mayor, Torre Diana y Antea

#### Tipo de Activo

- **Cartera Comercial:** Nuestras Propiedades comerciales tienen dos características principales: (i) están ubicadas en los mercados líderes del sureste, incluyendo Quintana Roo y Chiapas; y otros mercados importantes en México, incluyendo Jalisco, Nuevo León, Guanajuato, la Ciudad de México y el Estado de México; y (ii) el desarrollo de estas Propiedades ejemplifica la visión de mercado a futuro de nuestro equipo de directivos respecto a sus propiedades y desarrollos.
- **Cartera Industrial:** Nuestras Propiedades industriales están ubicadas en Aguascalientes, Baja California, Chihuahua, Coahuila, Ciudad de México, Durango, Estado de México, Guanajuato, Jalisco, Morelos, Nuevo León, Puebla, Quintana Roo, San Luis Potosí, Sonora, Tamaulipas, Veracruz y Yucatán. Estas zonas geográficas representan una demanda significativa de espacios para bodegas y han presentado históricamente falta de oferta en ello. Las Propiedades se distinguen por la calidad de sus arrendatarios, muchos de los cuales

son líderes en sus respectivas industrias, y por su ubicación cercana a autopistas principales y avenidas principales, y en algunos casos cerca de aeropuertos. Las Propiedades han sido recientemente desarrolladas con tecnologías de primera.

- *Cartera de Oficinas:* Nuestras Propiedades de oficinas están ubicadas en diversos estados, incluyendo Nuevo León, Jalisco, la Ciudad de México y el Estado de México. La mayoría de estas Propiedades están ocupadas por compañías mexicanas importantes, agencias federales de gobierno, así como otras corporaciones internacionales.

#### *Diversificación Geográfica*

Al cierre del presente trimestre, las Propiedades se encuentran ubicadas en todos los estados de México. La siguiente tabla muestra la ocupación del portafolio por Geografía:

### Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>				ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS		COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	33,468	43,423	1,248	11,287	MORELOS	12,933	4,627	-	22,692
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559	NAYARIT	41,488	-	-	320
BAJA CALIF. SUR	34,343	-	-	427	NUEVO LEON	186,765	668,052	25,744	28,444
CAMPECHE	-	-	-	951	OAXACA	27,300	-	-	6,197
CHIAPAS	100,918	15,585	-	5,832	PUEBLA	-	100,994	655	1,050
CHIHUAHUA	96,835	380,008	-	11,686	QUERETARO	140,622	321,899	6,212	425
CD DE MEXICO	585,068	44,934	752,342	232,975	QUINTANA ROO	241,548	30,232	14,020	23,307
COAHUILA	44,845	110,072	-	8,271	SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
COLIMA	13,191	-	381	719	SINALOA	13,657	-	820	1,996
DURANGO	-	23,185	-	1,163	SONORA	69,420	15,959	5,711	6,839
EDO. DE MEXICO	458,785	3,294,072	6,205	137,863	TABASCO	20,490	-	-	300
GUANAJUATO	55,306	28,317	-	12,548	TAMAULIPAS	17,327	250,212	1,437	6,367
GUERRERO	60,434	-	-	4,838	TLAXCALA	36,276	-	-	-
HIDALGO	53,266	51,565	-	1,473	VERACRUZ	71,553	-	3,829	8,191
JALISCO	198,432	265,176	46,222	261,803	YUCATAN	57,693	-	2,461	10,901
MICHOACAN	-	-	-	1,419	ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
						<b>2,686,114</b>	<b>5,879,008</b>	<b>871,341</b>	<b>825,980</b>

(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

(ii) *Adquisiciones inmobiliarias o desarrollos inmobiliarios.*

## Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

### Desarrollos

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de
						Anualizado	Adicional	Anual Total	
						(A)	(B)	(A+B) <sup>(1)</sup>	Entrega
Turbo	Tapachula	Comercial	32,148.0	604.6	285.9	0	100	100	2Q'23
<b>Total</b>			<b>32,248.0</b>	<b>604.6</b>	<b>285.9</b>	<b>0.00</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

### Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de
						Anualizado	Adicional	Anual Total	
						(A)	(B)	(A+B) <sup>(1)</sup>	Entrega
Mitkah	Mitkah fase 2 <sup>(2)</sup>	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD
Apolo II	Satelite <sup>(3)</sup>	Retail/Otros	66,561	1,649.5	1,850.5	0	392.0	392.0	4Q'24
<b>Total</b>			<b>66,561</b>	<b>1,649.5</b>	<b>1,850.5</b>	<b>0</b>	<b>392.0</b>	<b>392.0</b>	

### Inversión Portafolio Operativo

	Inversión 4T22 P. (millones)
COMERCIAL	440.6
INDUSTRIAL	234.5
OFICINA	56.8
OTROS	235.1
<b>TOTAL</b>	<b>967.0</b>

(1) Assume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.  
 (2) El IRLA en operación al 4T22 es de aprox. 283 mil m<sup>2</sup> incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomier.  
 (3) Incluye valor de terreno.

(iii) Evolución de los activos del Fideicomiso, incluyendo ingresos, porcentajes de área rentada, vencimientos de los contratos de arrendamiento, avance de los inmuebles en desarrollo, etc.

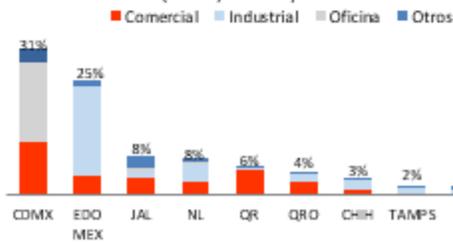
En la siguiente tabla se muestra el Resumen del Portafolio en Operación al cierre del presente trimestre:

## Resumen del Portafolio en Operación

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	Δ%	
						4T22vs3T22	4T22vs4T21
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,998.4	2,979.8	2,871.7	2,867.2	2,861.8		0.6%
Operaciones <sup>(1)</sup>	146	146	149	149	149		4.8%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.4	4.0	3.9	4.0		
Ocupación total	90.0%	89.3%	89.4%	89.5%	89.4%		0.7%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	6,000.3	6,260.5	6,178.9	6,062.7	6,029.9		-4.2%
Operaciones <sup>(1)</sup>	180	196	195	198	197		-0.5%
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.8	3.7	3.7		
Ocupación total	98.0%	97.6%	97.5%	96.5%	95.7%		0.4%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,134.2	1,138.9	1,142.6	1,143.5	1,143.4		-0.4%
Operaciones <sup>(1)</sup>	80	90	93	93	93		-0.8%
Duración promedio de contratos (años)	4.6	4.8	5.0	4.2	4.4		
Ocupación total	76.8%	75.0%	74.9%	74.8%	75.4%		1.8%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	854.4	832.3	845.9	845.9	845.9		2.7%
Operaciones <sup>(1)</sup>	206	206	222	222	222		1.0%
Duración promedio de contratos (años)	8.6	8.8	9.0	9.1	9.4		
Ocupación total	99.1%	99.2%	99.1%	99.1%	99.4%		-0.1%



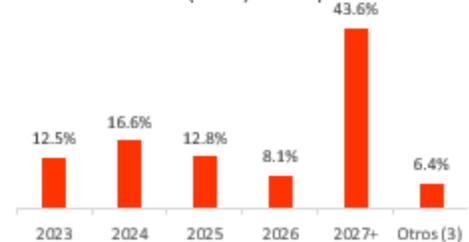
Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 4T'22)



Ingresos por sector<sup>(2)</sup> (% RFA, al 4T'22)



Terminación de arrendamientos (% RFA, al 4T'22)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 585, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

Adicionalmente detallamos los principales cambios respecto a ingresos, y ocupación, al cierre del presente trimestre:

## Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T21 (Ps.) millones	4T22 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 6,507	\$ 7,234	11.2%	
COMERCIAL	\$ 8,541	\$ 9,365	9.7%	
OFICINA	\$ 4,138	\$ 4,122	-0.4%	
OTROS	\$ 1,930	\$ 2,256	16.9%	
<b>Total</b>	<b>\$ 21,116</b>	<b>\$ 22,977</b>	<b>8.8%</b>	

Durante el cuarto trimestre de 2022, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 8.8% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento otros con un 16.9%, seguido por el segmento industrial con un 11.2%, el segmento comercial con un 9.7% y el segmento de oficinas con una caída de 0.4%. La recuperación en ocupación, así como la inclusión de nuevos m2 ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total. Contrarrestados por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los contratos en dólares.

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T21	4T22	% Variación
INDUSTRIAL	95.6%	98.0%	2.4%
COMERCIAL	89.8%	89.8%	0.0%
OFICINA	75.7%	76.8%	1.1%
OTROS	99.4%	99.1%	-0.2%
<b>Total</b>	<b>92.2%</b>	<b>93.6%</b>	<b>1.5%</b>

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 150 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial subió su ocupación en 240 pbs, mientras que el segmento de oficinas creció 110 pbs, el segmento comercial se mantuvo estable y el segmento otros bajó 20 pbs. La fuerte demanda de espacios en el segmento industrial y el inicio en la recuperación del segmento oficinas, lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	4T21	4T22	% Variación
INDUSTRIAL	5,759,899	6,000,323	4.2%
COMERCIAL	2,947,028	2,998,374	1.7%
OFICINA	1,135,731	1,134,240	-0.1%
OTROS	820,747	821,420	0.1%
<b>Total</b>	<b>10,663,405</b>	<b>10,954,357</b>	<b>2.7%</b>

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 2.7%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 4.2%, seguido del segmento comercial con un 1.7%, el segmento otros creció 0.1% y el segmento oficinas disminuyó 0.1%. El crecimiento general es debido a la expansión de propiedades que tienen más de un año operando. Tales como Tijuana Pacifico II, Tijuana Alamar VII, Tultitlán II, Tultipark, Galerías Valle Oriente, entre otras.

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	4T21 (Ps.)	4T22 (Ps.)	% Var.	Spread vs inflación @ 7.83%
INDUSTRIAL	\$ 98.7	\$ 102.6	3.9%	-3.9%
COMERCIAL	\$ 269.0	\$ 289.9	7.8%	-0.1%
OFICINA	\$ 401.4	\$ 402.9	0.4%	-7.4%
OTROS	\$ 197.2	\$ 230.9	17.1%	9.2%
<b>Total</b>	<b>\$ 179.3</b>	<b>\$ 187.1</b>	<b>4.3%</b>	<b>-3.5%</b>

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 4.3% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.83%, vimos una reducción en términos reales de 3.5%. El segmento otros presenta el mayor crecimiento con un 9.2%, seguido del comercial con -0.1%, el industrial con -3.9% y finalmente el segmento de oficinas con -7.4%. Estos últimos debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD, al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, renovaciones sin incremento en el segmento oficinas, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

(iv) Desempeño de los activos del Fideicomiso, incluyendo los principales índices de la industria inmobiliaria (NOI, FFO, Cartera vencida, etc.)

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$87.0 millones o 1.8% respecto al 3T22 para llegar a Ps. \$4,872.1 millones. Lo que significa un margen del 86.6% sobre ingresos de propiedades(1) y 78.2% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$56.7 millones o 2.6% respecto al 3T22, debido principalmente a:

- Incremento de nuestra deuda total por Ps. \$1,000 millones y Us. \$45 millones.
- El efecto del alza en la tasa de referencia en nuestra deuda a tasa variable.
- La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. 20.3058. a Ps. 19.4143
- Contrarrestado por la utilidad por cancelación anticipada de un derivado del crédito HSBC del portafolio Vermont por Ps. \$172.1 millones.

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$26.0 millones o -1.1% comparado con el 3T22, para llegar a un monto total de Ps. \$2,249.4 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo incremento de Ps. \$331.2 millones o 13.2% comparado con el 3T22, alcanzando un total de Ps. \$2,847.2 millones. Esto debido principalmente al cierre de la venta de las 16 propiedades y terrenos de los portafolios Vermont, Maine, California y Titan.

### FFO y AFFO por CBFi

Durante el 4T22 Fibra Uno no se recompraron ni liberaron CBFis, cerrando el trimestre con 3,779,000,000 CBFis en circulación. El FFO y AFFO por CBFi(2) promedio fueron de Ps. \$0.5952 y Ps. \$0.7534, con variaciones vs 3T22 de -1.0% y 13.3% respectivamente.

**Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:**

Cifras en millones de pesos

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	$\Delta\%$ 4T22vs3T22	$\Delta\%$ 4T22vs4T21
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	5,549.5	5,376.8	5,123.9	5,238.2	5,293.5	3.2%	4.8%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	-85.1	-81.3	0.0%	-100.0%
Reserva por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	-6.9	0.0%	-100.0%
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup> (post-apoyos COVID-19)	5,549.5	5,376.8	5,123.9	5,153.0	5,205.3	3.2%	6.6%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	75.6	42.9	91.6	61.4	66.0	76.3%	14.6%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	75.6	42.9	91.6	61.4	66.0	76.3%	14.6%
Comisión por Administración	50.9	80.1	81.5	24.8	24.7	-36.5%	106.3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,676.0</b>	<b>5,499.8</b>	<b>5,297.0</b>	<b>5,239.3</b>	<b>5,296.0</b>	<b>3.2%</b>	<b>7.2%</b>
Gastos de Administración	-277.8	-298.9	-368.1	-376.9	-286.7	-7.1%	-8.1%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-251.9	-142.2	-117.3	-94.9	-192.7	77.1%	30.7%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	-2.0	-1.1	0.0%	-100.0%
Reserva por Covid-19	0.0	0.0	0.0	114.0	28.4	0.0%	-100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-251.9	-142.2	-117.3	17.1	-165.5	77.1%	52.2%
Predial	-177.4	-176.9	-175.8	-174.5	-150.4	0.3%	17.9%
Seguro	-96.9	-96.8	-89.0	-89.0	-89.0	0.0%	8.9%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-803.9</b>	<b>-714.8</b>	<b>-750.2</b>	<b>-623.3</b>	<b>-691.6</b>	<b>12.5%</b>	<b>16.2%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,589.1</b>	<b>4,665.3</b>	<b>1.8%</b>	<b>4.4%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,616.0</b>	<b>4,604.4</b>	<b>1.8%</b>	<b>5.8%</b>
Margen NOI sobre ingreso por rentas <sup>(2)</sup>	86.6%	88.3%	87.2%	86.6%	87.0%	-1.7%	-0.5%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	87.3%	-1.7%	-0.8%

(1) Los ingresos por rentas incluyen los ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios así como ingresos de activos financieros de propiedades.

**Conciliación de NOI y FFO**

Cifras en millones de pesos

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	$\Delta\%$ 4T22vs3T22	$\Delta\%$ 4T22vs4T21
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,625.1	5,419.7	5,215.5	5,214.5	5,271.3	3.8%	6.7%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>5,849.4</b>	<b>5,818.1</b>	<b>3.5%</b>	<b>7.1%</b>
- Gastos administrativos	-277.8	-298.9	-368.1	-376.9	-286.7	-7.1%	-8.1%
- Gastos operativos	-807.5	-660.8	-621.7	-593.0	-687.6	22.2%	17.4%
- Predial	-177.4	-176.9	-175.8	-174.5	-150.4	0.3%	17.9%
- Seguro	-96.9	-96.8	-89.0	-89.0	-89.0	0.0%	8.9%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,616.0</b>	<b>4,604.4</b>	<b>1.8%</b>	<b>5.8%</b>
Margen sobre ingresos totales	78.2%	79.3%	78.4%	78.9%	79.1%	-1.3%	-1.0%
Margen sobre ingresos por renta	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	87.3%	-1.7%	-0.7%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	12,728.8	4,385.8	2,619.8	4,362.4	3,368.0	190.2%	277.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión a inv. en asoc.	-7,195.3	-3,418.6	-183.8	-305.2	-1,000.6	110.5%	619.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,187.2	1,578.7	-192.9	-1,815.3	616.2	-300.6%	-614.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	62.8	-106.2	99.8	43.6	-988.7	-159.2%	-111.1%
+ Amortización de comisiones bancarias	59.0	59.9	60.6	59.2	60.3	-1.5%	-2.2%
+ Provisión para el PCE	425.4	72.6	55.6	89.6	138.6	486.0%	207.0%
+ Amortización de plataformas administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-93.3	-88.5	-83.9	-127.9	-83.9	36.1%	46.9%
+/- Otros (ingresos/gastos)	1.4	-13.2	52.6	52.9	37.8	-111.0%	-97.5%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión		-97.2				-100.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	-597.8	-143.4	-131.8	0.0	-96.2	316.8%	521.5%
<b>FFO</b>	<b>2,249.4</b>	<b>2,275.4</b>	<b>2,341.7</b>	<b>2,384.9</b>	<b>2,538.9</b>	<b>-1.1%</b>	<b>-11.4%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	597.8	143.4	131.8	0.0	96.2	316.8%	521.5%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión		97.2				-100.0%	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,847.2</b>	<b>2,516.0</b>	<b>2,473.5</b>	<b>2,384.9</b>	<b>2,635.1</b>	<b>13.2%</b>	<b>8.0%</b>
Por CBFI							
NOI <sup>(2)</sup>	1,289.2	1,264.9	1,201.6	1,220.0	1,211.7	1.9%	6.4%
FFO <sup>(3)(4)</sup>	0.5952	0.6015	0.6188	0.6303	0.6681	-1.0%	-10.9%
AFFO <sup>(2)</sup>	0.7534	0.6651	0.6537	0.6303	0.6935	13.3%	8.6%
Distribución <sup>(1)</sup>	1,106.8	0.5659	0.5236	0.5049	0.6829	95.6%	62.1%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBFI del periodo (ver página 6).

(3) Distribución calculada con base en los CBFI estimados al día de la distribución: 3,779,000,000.

(4) Consistente con AMEFIRA FFO.

**Cartera Vencida**

Las rentas por cobrar netas del 4T22 alcanzaron los Ps. \$2,851.6 millones, es decir, un incremento de Ps. \$84.3 millones o 3.0% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a un incremento en la facturación.

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2022
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,410,344
Estimación preventiva para apoyo Covid	-
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(558,712)
	<u>\$ 2,851,632</u>

(v) *Cumplimiento del plan de negocios y calendario de inversiones y, en su caso, desinversiones*

En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de los portafolios denominados "Titán", "California", "Finsa" y "Maine", que totalizan 269,963 m2 de área Bruta Rentable y 465,765 m2 de reservas territoriales. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$4,192.2 millones de Pesos y generaron \$597.8 millones de Pesos de utilidad.

### Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,400	3T23
Oficinas	1,050	4T23
Otros	2,000	3T23
<b>Total</b>	<b>5,450</b>	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

(vi) *Informe de deudores relevantes*

A la fecha del presente documento, ninguno de nuestros Activos presenta retraso o incumplimiento o se encuentra en proceso judicial, administrativo o arbitral que represente 3% (tres por ciento) o más de los ingresos trimestrales del Fideicomiso.

#### d) *Contratos y acuerdos relevantes*

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; Conforme al Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor es responsable de los Servicios de Asesoría en Planeación, incluidos asesoría, planeación y coordinación de los proyectos inmobiliarios a desarrollar o a ser adquiridos por el Fiduciario conforme a los fines del Fideicomiso incluyendo sin limitar, los siguientes:
  - a) Recomendar y asesorar en la definición, o solicitar la modificación de planes, proyectos, presupuestos, calendarios, políticas y métodos que a su juicio sean necesarios o convenientes para una mejor administración, operación, supervisión y rentabilidad de los proyectos;
  - b) Recomendar y asesorar al Comité Técnico respecto de las personas que deban cumplir las funciones de supervisión, auditoría y control de los actos del Fiduciario, prestadores de servicios, asesores legales y demás entidades relacionadas con el Fideicomiso;
  - c) Recomendar y asesorar respecto de la forma en que se presentarán los informes y reportes de actividades de control y supervisión a fin de que cumplan con los requisitos necesarios para su comprensión y entendimiento;
  - d) Recomendar y asesorar al Comité Técnico, al Administrador del Fideicomiso y a las Empresas de Servicios de Representación en el desarrollo de sus actividades y cumplimiento de las obligaciones asumidas con el Fiduciario;

- e) Recomendar al Administrador del Fideicomiso el formato de control del inventario de los proyectos, incluyendo las características de cada uno;
- f) Recomendar, asesorar y presentar los planes necesarios por los que se implementen actos de (i) control y supervisión de las obligaciones fiscales derivadas del Fideicomiso; y (ii) cumplimiento oportuno de todas las obligaciones a cargo del Fideicomiso, particularmente todas aquellas relacionadas con los CBFIs y derivadas de la LMV y disposiciones relacionadas;
- g) Asesorar en las actividades de supervisión de los auditores internos y externos del Fideicomiso, así como de los asesores legales, técnicos y demás prestadores de servicios del Fiduciario;
- h) Recomendar todas las actividades tendientes a detectar oportunidades de negocio y nuevas inversiones del Fideicomiso, incluyendo la asesoría y planeación de: (i) estudios de factibilidad; (ii) “due diligence”; (iii) estudios de mercado; y (iv) análisis financieros, a efecto de que el Comité Técnico pueda decidir al respecto;
- i) Recomendar y establecer las bases, políticas y lineamientos para la realización de todos los trámites para la obtención de licencias, permisos y autorizaciones que resulten necesarios para el desarrollo de los proyectos;
- j) Asesorar, recomendar y definir las bases, para proponer al Comité Técnico la enajenación de los Activos que convenga a los fines del Fideicomiso;
- k) Recomendar todas las medidas que a su juicio sean necesarias para mantener nuestros Activos en buen estado de operación y funcionamiento;
- l) Recomendar las actividades que a su juicio sean necesarias respecto de la mercadotecnia para promover y mantener rentados nuestros Activos;
- m) Realizar todos los estudios y programas de investigación que a su juicio sean necesarios para la más eficiente administración, operación, así como prestar asesoramiento industrial, comercial o sobre construcción al Comité Técnico;
- n) Informar al Comité Técnico el resultado de sus actividades, indicando el avance de los trabajos encomendados, en su caso, las desviaciones existentes contra los presupuestos aprobados, las causas de desviación y las recomendaciones para corregir dichas desviaciones;
- o) Prestar los servicios de asesoría (i) en administración, operación, promoción, organización, planeación, dirección, supervisión, comisión, concesión, intermediación, representación, consignación, control, comercialización, importación, exportación y explotación comercial; y (ii) jurídica, contable, fiscal, administrativa, mercadeo, financiera, económica, técnica, de arquitectura, de ingeniería y construcción, respecto de los proyectos y el Fideicomiso; y
- p) En general, prestar todas las actividades de asesoría, planeación y control de los proyectos del Fideicomiso, que conlleven a lograr la más eficiente administración, comercialización, operación y mantenimiento de nuestros Activos y de los Contratos de Arrendamiento
- ii. Un contrato de administración para las propiedades con F1 Management, S.C. (“F1 Management”), para administrar diariamente la operación de Fibra UNO; Según el Contrato de Administración, el Administrador del Fideicomiso es responsable de la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y del Patrimonio del Fideicomiso, que comprenden la realización de todas las actividades, el ejercicio de todos los derechos y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas por dicho contrato a cargo del Administrador del Fideicomiso, incluyendo sin limitar, la administración, operación y mantenimiento diario y mayor de nuestros Bienes Inmuebles y demás bienes y derechos que formen parte del Patrimonio del Fideicomiso; los servicios de promoción, publicidad y “marketing” de nuestros Activos; la supervisión de la negociación de Contratos de Arrendamiento, la celebración y renovación de los mismos; el pago de los servicios, impuestos y el aseguramiento de nuestros Activos; el análisis del mercado tendiente a la adquisición de inmuebles, la negociación de los acuerdos y financiamientos necesarios para adquirir inmuebles; la remodelación, construcción y mejora de nuestros Bienes Inmuebles; la realización rutinaria de inspecciones a nuestros Activos y las demás previstas conforme al Contrato de Administración respectivo.
- El Administrador del Fideicomiso presta al Fiduciario los Servicios de Administración que sean necesarios y convenientes para realizar la más eficiente administración, operación y mantenimiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- 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; Conforme al Contrato de Servicios de Representación, F2

Services, S.C. es responsable de los Servicios de Representación, incluidos los servicios que sean necesarios y convenientes para representar al Fiduciario frente a los inquilinos de nuestros Activos, de conformidad con lo establecido en dicho contrato y de conformidad con el Fideicomiso, incluyendo sin limitar los siguientes:

- a) La dirección, planeación y ejecución de todas las actividades relacionadas con la cobranza y facturación de Rentas y cuotas de mantenimiento bajo los Contratos de Arrendamiento; incluyendo sin limitar: (i) la gestión, coordinación, control y supervisión de todas las actividades de cobranza respecto de cada uno de los Contratos de Arrendamiento, (ii) la gestión y coordinación de cobranza, judicial o extrajudicial, con cada uno de los arrendatarios de nuestros Activos, (iii) el registro, control y reportes de “cartera vencida” respecto de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (iv) el depósito en las Cuentas del Fideicomiso de toda la cobranza que realice conforme a los Contratos de Arrendamiento, (v) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico los resultados de cobranza de las Rentas y la cartera vencida existente a la fecha de presentación del informe correspondiente, (vi) informar al Administrador del Fideicomiso y al Comité Técnico las desviaciones a los presupuestos de ingresos aprobados por el Comité Técnico que identifique, la obtención, expedición, modificación y cancelación de las facturas que amparen el pago de las Rentas, cuotas de mantenimiento y cualquier otra contraprestación a cargo de los arrendatarios bajo los Contratos de Arrendamiento, (vii) recomendar al Administrador del Fideicomiso y al Fiduciario los sistemas, métodos y procedimientos que optimicen los registros de las actividades a su cargo, y (viii) cumplir y hacer cumplir las disposiciones administrativas, fiscales y demás aplicables en el desarrollo de sus actividades de representación, cobranza y facturación;
- b) Negociar la celebración y prórroga de los Contratos de Arrendamiento conforme a las políticas, términos, plazos y condiciones autorizados por el Comité Técnico; y
- c) En general, realizar, coordinar y supervisar todas las actividades necesarias para la más eficiente administración y operación de nuestros Bienes Inmuebles y de los Contratos de Arrendamiento respecto de la cobranza, facturación, celebración y renovación de los Contratos de Arrendamiento.

#### ***e) Administradores***

El Administrador del Fideicomiso es F1 Management, S.C., una sociedad civil constituida el 15 de diciembre de 2010 bajo la escritura pública número 115,509, otorgada ante la fe del Lic. Gerardo Correa Etcheagaray, notario público número 89 de la Ciudad de México. Conforme dicha escritura, nuestro Administrador F1 Management tendrá una duración de 99 años.

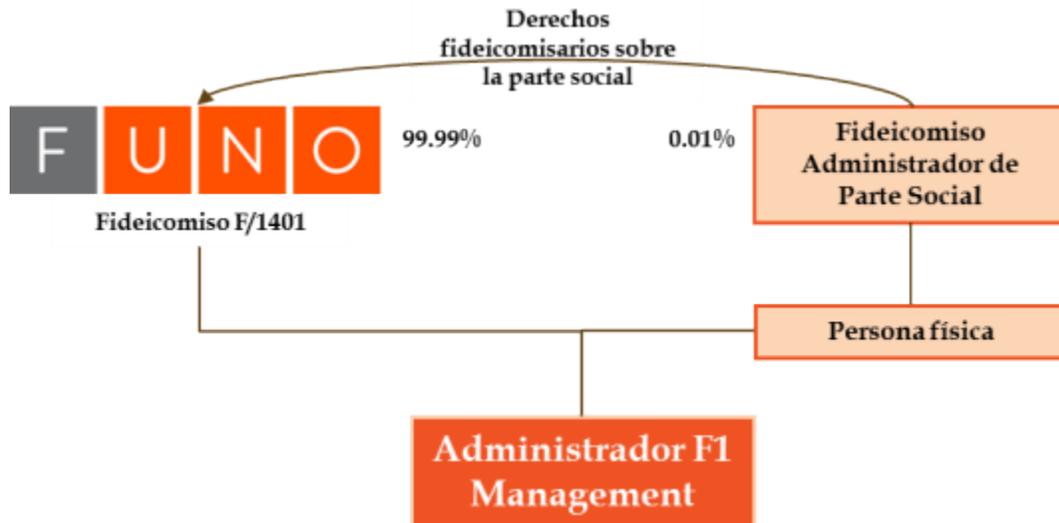
Las principales oficinas del Administrador del Fideicomiso están ubicadas en Antonio Dovalí Jaime No. 70, Torre B, Piso 11, Col. Zedec Santa Fe, C.P. 01210, Alcaldía Álvaro Obregón, Ciudad de México y su número de teléfono es (55) 4170 7070.

El Administrador del Fideicomiso fue creada para proporcionarnos los Servicios de Administración; en el entendido que el Fiduciario en beneficio de nuestro Fideicomiso, detendrá y controlará como socio, en todo momento, al menos el 99.99% (noventa y nueve punto noventa y nueve por ciento) de los derechos sociales y corporativos del Administrador del Fideicomiso, incluyendo la facultad de designar a su órgano de administración. Su objeto social es la administración, operación y mantenimiento del Fideicomiso y de sus propiedades, actividades que lleva a cabo conforme a los términos del Contrato de Administración celebrado con el Fiduciario.

La actividad principal del Administrador del Fideicomiso es prestarnos los Servicios de Administración. A través del Administrador del Fideicomiso conducimos nuestra administración diaria y continua de nuestro negocio además de la planeación y administración estratégica para todas nuestras Propiedades.

Como se ha mencionado anteriormente, el Fiduciario del Fideicomiso es propietario del 99.99% de las partes sociales del Administrador del Fideicomiso y la otra parte social representativa del 0.01% de las partes sociales, es propiedad de una persona física quien cedió los derechos corporativos y económicos de la misma a un fideicomiso administrador de parte social en donde, a su vez, se nombró como fideicomisario en primer lugar respecto a dichos derechos, al Fiduciario del Fideicomiso de tal manera que el Administrador del Fideicomiso sea controlada al 100% por el Fiduciario.

A continuación, se incluye un diagrama con la estructura corporativa del Administrador del Fideicomiso:



### Administradores y Tenedores de los CBFIs

Con base en las resoluciones adoptadas en Asamblea de Tenedores de fecha 28 de abril de 2021, actualmente nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 (doce) miembros propietarios (4 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes, quienes permanecerán en sus cargos durante el presente ejercicio social y hasta la fecha en que sean removidos o renuncien a sus cargos y sean sustituidos por quienes sean nombrados como sus sucesores. A continuación, se incluye una tabla que muestra la integración de nuestro Comité Técnico:

	Miembro Propietario	Miembro Independiente	Edad	Sexo <sup>(1)</sup>	Tiempo en el cargo (años)	Empresas donde colaboran como ejecutivos relevantes o miembros del consejo de administración.
1	Moisés El-Mann Arazi	No	68	Masculino	11	N/A
2	André El-Mann Arazi	No	57	Masculino	11	E-Group Holding S.A. de C.V.* Fibra Uno Administración S.C.** Corporación Actinver S. A. B. de C.V.*
3	Isidoro Attié Laniado	No	53	Masculino	11	Grupo Financiero Actinver, S.A.*
4	Elías Sacal Micha	No	72	Masculino	11	N/A
5	Max El-Mann Arazi	No	62	Masculino	11	N/A
6	Abude Attié Dayán	No	79	Masculino	11	N/A
7	Jaime Kababie Sacal	No	72	Masculino	11	N/A
8	Ignacio Trigueros Legarreta	Sí	71	Masculino	11	N/A
9	Antonio Hugo Franck Cabrera	Sí	69	Masculino	6	Consejonara Mexiquense, S.A. de C.V.**
10	Rubén Goldberg Javkin	Sí	73	Masculino	11	Goldberg, Alerhand y Asociados, S.C.**, Galileo Investment Management, LLC**, Disi Operaciones

11	Herminio Blanco Mendoza	Si	71	Masculino	11	Empresariales, S.A.P.I. de C.V., SOFOM ENR**, Grupo Collado, S.A. de C.V.** IQOM Inteligencia Comercial, S.A. de C.V.**
12	Alberto Felipe Mulás Alonso	Si	61	Masculino	6	Grupo Proeza**, Cinépolis**, Citelis**, BBVA Seguros**, BBVA Pensiones**, Farmacias del Ahorro**, Grupo Estafeta**, Grupo Sánchez**, Ienova**, Grupo Financiero Santander**, Grupo Modelo**, Comex** y Aleática**

\* Tiene una relación de carácter comercial con el Administrador del Fideicomiso.

\*\* No tienen relación alguna con el Administrador del Fideicomiso.

\*\*\* Fideicomitente del Fideicomiso.

- El 100% de los miembros integrantes de nuestro Comité Técnico son del sexo masculino. Fibra Uno cuenta con políticas o programas que impulsen la inclusión laboral basada en la selección por experiencia y capacidades, sin importar género, religión, nacionalidad, edad, preferencia política o discapacidad en la composición de sus órganos de gobierno.

Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi y Max El-Mann Arazi son hermanos. Elías Sacal Micha es cuñado de éstos. Por su parte Abude Attié Dayán es padre de Isidoro Attié Laniado. Salvo lo revelado anteriormente, respecto del resto de los miembros del Comité Técnico, no existe parentesco por consanguinidad o afinidad.

**f) Comisiones, costos y gastos del administrador, asesor o de cualquier otro(s) tercero(s) que reciba(n) pago por parte del Fideicomiso:**

i. Contrato relativo a Asesoría.

De acuerdo con los términos del Contrato de Asesoría en Planeación, nuestro Asesor tiene derecho a cobrar en cada año natural, como contraprestación de sus servicios (la “Contraprestación Anual”), la cantidad que resulte de aplicar el factor del 0.5% (cero punto cinco por ciento), al valor en libros no depreciado de los activos de nuestro Fideicomiso menos la deuda vigente, más el impuesto al valor agregado (IVA) correspondiente. La Contraprestación Anual será liquidada en cuatro pagos trimestrales, los tres primeros pagos relativos a los trimestres terminados el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre de cada año, serán provisionales y se calcularán conforme lo arriba descrito (pero expresados trimestralmente) con base en los estados financieros correspondientes a dicho trimestre. El cuarto pago será definitivo y se calculará con base en los estados financieros dictaminados que se obtengan al cierre de cada año natural. La cantidad pagadera como cuarto pago será igual a la Contraprestación Anual menos el importe de los pagos provisionales de los trimestres anteriores del año de que se trate, resultando así el importe definitivo de la Contraprestación Anual. En el caso de que la suma de los pagos provisionales relativos a los tres primeros trimestres exceda la del monto pagadero como cuarto pago, el Asesor deberá pagar la diferencia a nuestro Fideicomiso en efectivo.

Adicionalmente, el Asesor por la realización de las actividades para la adquisición/contribución de inmuebles a nuestro Fideicomiso que apruebe nuestro Comité Técnico, el Asesor cobrará una comisión del 3% (tres por ciento) pagadero en efectivo o en CBFIs, sobre el valor de las propiedades que se adquieran o aporten al Fideicomiso (debiendo incluirse en dicha cantidad, cualquier comisión que sea pagada a cualquier otro intermediario inmobiliario que al efecto se contrate). En el supuesto que estas actividades se realicen con personas integrantes de las Familias Relevantes, esta comisión no se causará en la proporción en que las personas integrantes de las Familias Relevantes sean propietarias de los inmuebles que sean adquiridos por nosotros o contribuidas al Patrimonio del Fideicomiso. Adicionalmente las contribuciones y adquisiciones de personas integrantes de las Familias Relevantes estarán sujetas a las políticas de nuestro Fideicomiso relativas a operaciones con Personas Relacionadas y estarán sujetas a la aprobación de nuestro Comité Técnico, requiriendo la aprobación de la mayoría de sus Miembros Independientes.

ii. Contrato relativo al Administrador.

El Administrador del Fideicomiso tiene derecho a recibir honorarios mensuales en una cantidad igual al 1% (uno por ciento) de los pagos por Rentas efectivamente cobradas bajo los Contratos de Arrendamiento de nuestras Propiedades durante el mes previo, más el IVA aplicable. Esta contraprestación deberá pagarse por el Fiduciario al Administrador del Fideicomiso dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes. El Administrador del Fideicomiso también tiene derecho al reembolso de los gastos directos e indirectos razonables en que éste incurra, relacionados con la ejecución de los servicios bajo el Contrato de Administración respectivo, así como también las cuotas de mantenimiento cobradas a los arrendatarios, las cuales sólo se usarán para el pago de gastos de mantenimiento de nuestros Bienes Inmuebles.

iii. Contrato de servicios de Representación.

De acuerdo con los términos del Contrato de Servicios de Representación, F2 Services, S.C. tiene derecho a cobrar como contraprestación por sus servicios, misma que deberá pagarse dentro de los primeros 5 (cinco) Días Hábiles de cada mes, una cantidad equivalente al 2% (dos por ciento) de la cobranza de las Rentas derivadas de los Contratos de Arrendamiento, efectivamente depositadas en las cuentas del Fideicomiso en el mes inmediato anterior, más el IVA correspondiente.

**g) Operaciones con partes relacionadas y conflictos de interés**

*i) Conflictos de Interés*

Estamos sujetos a que surjan conflictos de interés en la relación con nuestro Asesor y con F2 Services, S.C. y sus afiliadas. Específicamente, ciertos miembros no independientes de nuestro Comité Técnico también son funcionarios de nuestro Asesor y de F2 Services, S.C. y sus filiales, y tienen intereses en las mismas. Nuestros contratos fueron negociados entre Personas Relacionadas y sus términos, incluyendo contraprestaciones y otras cantidades pagaderas, pudieran no ser tan favorables para nosotros como si hubieran sido negociados con terceras personas no afiliadas o relacionadas. Adicionalmente, ciertos directivos de nuestro Asesor tienen capacidad de decisión en y son directivos de Grupo-E. Perseguimos una estrategia similar a la de Grupo-E y podríamos competir con Grupo-E en oportunidades de inversión. Como resultado, podría haber conflictos en la distribución de los activos que sean adecuados para nosotros.

De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los miembros de nuestro Comité Técnico y de la mayoría de los Miembros Independientes del mismo antes de formalizar cualquier contrato, transacción o relación con una Persona Relacionada, incluyendo a nuestro Asesor, a F2 Services, S.C., a los Fideicomitentes Adherentes Relevantes, a la Familia El-Mann, a la Familia Attié, a los miembros de nuestro Comité Técnico, Grupo-E o a cualquier otra persona o parte que pueda tener un conflicto de interés.

Asimismo, consideramos que nuestra estructura y gobierno corporativo han sido diseñados para alinearse con los intereses de nuestros Tenedores de CBFIs y mitigar potenciales conflictos de interés.

*ii) Política de conflictos de interés*

De conformidad con nuestro Fideicomiso, nuestro Comité Técnico es responsable de aprobar nuestra política con respecto a transacciones con Personas Relacionadas, así como de aprobar las operaciones con Personas Relacionadas. De conformidad con nuestro Fideicomiso, se requiere el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes del Comité Técnico, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico. En todo caso, las operaciones deberán realizarse a precio de mercado.

Estamos sujetos a conflictos de intereses que se originan de nuestra relación con nuestro Asesor y sus filiales, y celebraremos transacciones con Personas Relacionadas. No podemos asegurar que nuestra política podrá eliminar la influencia de los conflictos citados. En caso de no ser exitosas, se podrían tomar decisiones que podrían no reflejar por completo los intereses de todos los Tenedores de CBs.

**h) Auditores externos**

Nuestro Auditor Externo es Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., un miembro de Deloitte Touche Tohmatsu Limited. No obstante, nuestro Comité Técnico puede nombrar a un auditor externo diferente en cualquier momento, previa opinión del Comité de Auditoría.

Las obligaciones de nuestro Auditor Externo incluirán, entre otras cosas: (i) a más tardar dentro de los primeros 20 Días Hábiles de cada año, entregar un reporte de auditoría anual a nosotros, a nuestro Asesor, a nuestro Comité de Auditoría y al Representante Común CBFi, y (ii) verificar la información del reporte mensual del Fiduciario contra las cantidades recibidas en las cuentas y notificarle al Fiduciario, al Representante Común CBFi y a nuestro Comité de Auditoría respecto a cualquier discrepancia.

El Auditor Externo puede ser removido de su encargo por nuestro Comité Técnico previa recomendación de nuestro Comité de Auditoría, pero dicha remoción no entrará en vigor sino hasta que se haya nombrado a un nuevo auditor externo.

**i) Otros terceros obligados con el Fideicomiso o los Tenedores (de los CBFIs y de los CBs).**

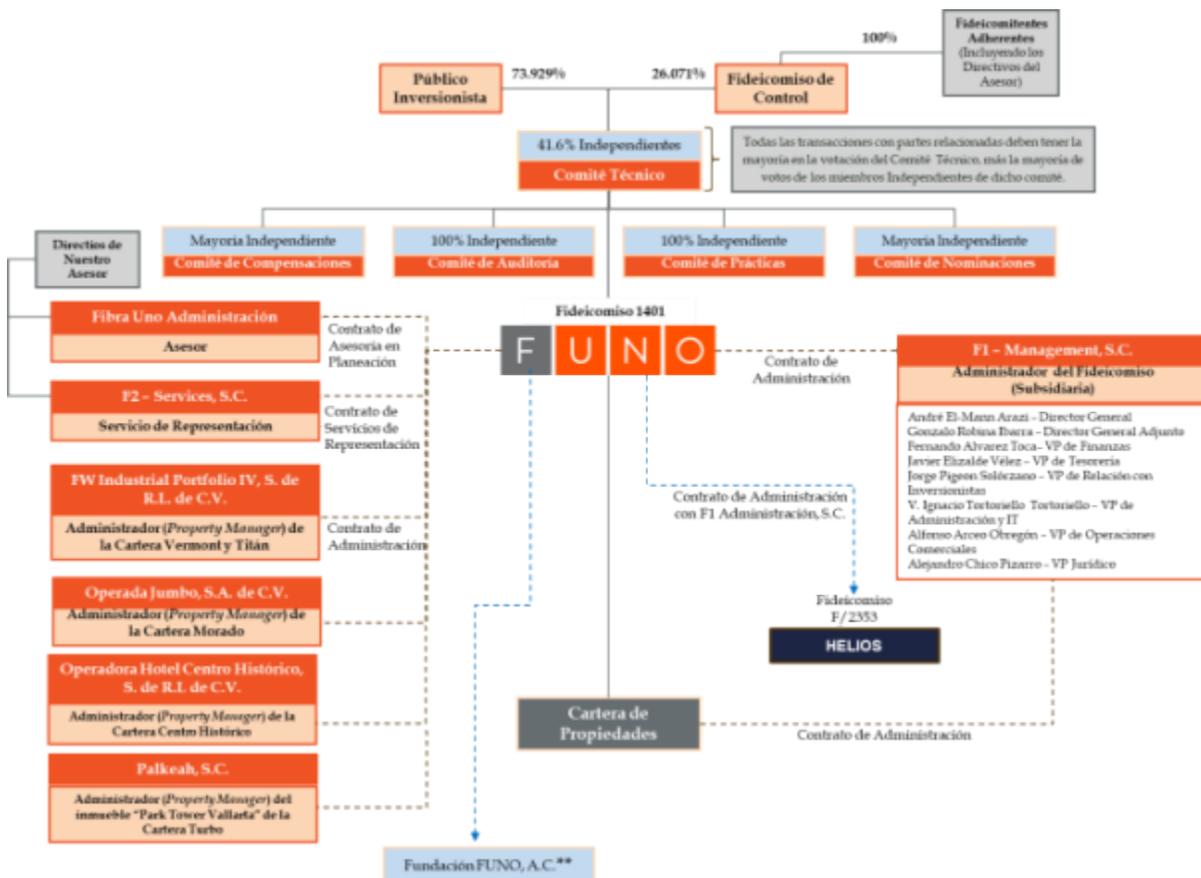
No existen terceros obligados con nuestro Fideicomiso, con los Tenedores de CBFIs o con los Tenedores de CBs, tales como avalistas, garantes, contrapartes en operaciones financieras derivadas o de cobertura o apoyos crediticios. No obstante, lo anterior, nuestro Fideicomiso podría, de tiempo en tiempo, celebrar operaciones financieras derivadas de cobertura.

**j) Mercado de Capitales.**

**(i) Estructura del Fideicomiso y principales Tenedores de CBFIs**

*Estructura del Fideicomiso*

La siguiente gráfica muestra nuestra estructura corporativa al 31 de diciembre de 2022:



\*\* A través de la Fundación FUNO, A.C., el Fideicomiso canaliza donativos para beneficio de las comunidades en las que tenemos presencia.

*Principales Tenedores de CBFIs*

Los miembros de nuestro Comité Técnico y los directivos de nuestro Asesor y del Administrador del Fideicomiso son propietarios de CBFIs indirectamente a través del Fideicomiso de Control. El Fideicomiso de Control es controlado por un comité técnico integrado por los siguientes 5 miembros: Moisés El-Mann Arazi, André El-Mann Arazi, Isidoro Attié Laniado, Abud Attié Dayan y Max El-Mann Arazi. Al 31 de diciembre de 2022, un total de 3,779,000,000 CBFIs se encontraban en circulación.

*(ii) Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores*

Hemos preparado la información respecto al mercado de valores, tal como se indica a continuación, basándonos en los materiales obtenidos de las fuentes públicas, incluyendo la CNBV, la BMV, Banco de México y publicaciones de los participantes en el mercado.

Nuestros CBFIs cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO 11".

No podemos predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

La siguiente gráfica muestra el comportamiento del precio de nuestros CBFIs de manera trimestral durante 2022:

Periodo	Precio al Cierre	Precio Máximo	Precio Mínimo	Rendimiento	Volumen Operado Promedio Diario
1Q2022	23.30	23.74	20.09	8.88%	6,666,816
2Q2022	20.03	24.03	18.59	-13.59%	9,933,053
3Q2022	20.66	22.12	19.98	3.15%	5,971,175
4Q2022	22.96	24.40	20.60	8.92%	5,701,971

*(iii) Formador de mercado*

Actualmente tenemos celebrado un contrato de servicios de formación de mercado con Casa de Bolsa Santander, S.A. de C.V., Grupo Financiero Santander. El contrato inició su vigencia el 15 de diciembre de 2011 y ha sido renovado cada seis meses de manera automática desde entonces.

Los servicios que presta el formador de mercado mencionado es el servicio de formación de mercado para aumentar la liquidez de los CBFIs, así como para promover la estabilidad y la continuidad de precios de los mismos, realizando operaciones por cuenta propia en el mercado de valores con recursos propios y de manera permanente, formulando posturas de compra o venta en firme de los CBFIs objeto del contrato.

El formador de mercado tiene disponibles únicamente 10,000 CBFIs para operar de forma diaria, lo cual no tiene relevancia, en el volumen o precio operado por Fibra Uno.

---

## Situación financiera, liquidez y recursos de capital [bloque de texto]

---

Estados consolidados condensados intermedios de posición financiera  
Al 31 de diciembre 2022 y 2021  
(En miles de Pesos, cifras auditadas)

Activos	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 6,887,111	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,851,632	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	6,237,460	1,801,424
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	153,272	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		965,200	1,145,757
Activos financieros de propiedades		231,699	-
Instrumentos financieros derivados	11.	50,068	-
Pagos anticipados		1,759,223	1,989,064
<b>Total de activo circulante</b>		<b>19,135,655</b>	<b>14,002,143</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,324,008	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	300,989,567	286,470,312
Activos financieros de propiedades		2,513,859	-
Inversiones en asociadas	8.	10,679,088	9,957,484
Cuenta por cobrar a parte relacionada	14.	1,596,636	1,561,891
Pagos anticipados		762,751	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	190,264	1,083,513
Otros activos	9.	1,120,173	1,222,356
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>319,176,346</b>	<b>302,619,368</b>
<b>Total de activo</b>		<b>338,312,001</b>	<b>316,621,511</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>			
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	22,959,941	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,573,655	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	624,051
Depósitos de los arrendatarios		135,940	250,055
Rentas cobradas por anticipado		317,493	357,298
Derechos de Arrendamiento		48,600	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	439,799	147,094
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>31,151,846</b>	<b>10,755,505</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	116,479,110	131,563,333
Pasivos acumulados		535,805	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		-	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,354,305	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		713,347	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,926,580	959,501
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>121,009,147</b>	<b>134,926,235</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>152,160,993</b>	<b>145,681,740</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,051,073	105,407,873
Utilidades retenidas		73,814,800	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial		(1,346,796)	(1,000,852)
Reserva para la recompra de CBFIs		1,407,837	2,396,830
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>179,927,914</b>	<b>165,630,259</b>
Participación no controladora		6,223,094	5,309,512
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>186,151,008</b>	<b>170,939,771</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 338,312,001</b>	<b>\$ 316,621,511</b>

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

Esta información es condicional y está sujeta a cambios en el patrimonio de los fiduciarios / fiduciarias.  
Por el período de doce meses que termina con el 31 de diciembre de 2022 y 2021.  
(En miles de Pesos, cifras auditadas)

	Patrimonio	Utilidad o pérdidas	Reserva de instrumentos financieros de coberturas de flujo de efectivo / Valuación actuarial	Reserva para la recompra de CBPS	Total de participación controlada	Total de participación no controlada	Total
Salidas al 31 de diciembre de 2021	\$ 105,407,873	\$ 58,826,408	\$ (1,001,852)	\$ 2,396,830	\$ 165,630,259	\$ 5,309,512	\$ 170,939,771
Contribución de los fiduciarios	842,000	-	-	-	842,000	429,813	1,070,313
Difícultades de los deudores	-	(3,000,242)	-	-	(3,000,242)	(45,725)	(3,045,967)
Reserva para recompra de CBPS	-	(42,122)	-	(203,222)	(1,097,115)	-	(1,097,115)
Utilidad neta e integ. al consolidada	-	23,842,357	(244,244)	-	23,297,912	529,709	23,827,621
Salidas al 31 de diciembre de 2022	\$ 106,051,073	\$ 73,814,800	\$ (1,345,796)	\$ 1,407,837	\$ 179,927,914	\$ 6,223,094	\$ 186,151,008
Salidas al 31 de diciembre de 2020	\$ 106,183,896	\$ 61,752,496	\$ (96,626)	\$ 1,993,366	\$ 168,533,092	\$ 4,862,480	\$ 173,395,572
Contribución de los fiduciarios	253,900	-	-	-	253,900	-	253,900
Difícultades de los deudores	(1,124,222)	(2,272,212)	-	-	(3,396,434)	(49,852)	(3,446,286)
Reserva para recompra de CBPS	-	(2,000,000)	-	(302,404)	(1,302,404)	-	(1,302,404)
Utilidad neta e integ. al consolidada	-	2,052,563	(4,220)	-	2,048,343	490,724	2,539,067
Salidas al 31 de diciembre de 2021	\$ 105,407,873	\$ 58,826,408	\$ (1,001,852)	\$ 2,396,830	\$ 165,630,259	\$ 5,309,512	\$ 170,939,771

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

**Estados consolidados condensados intermedios de flujos de efectivo**  
**Por los periodos de doce meses que terminaron el 31 de diciembre de 2022 y 2021**  
**(En miles de Pesos, cifras auditadas)**

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 24,096,888</b>	<b>\$ 4,010,004</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(11,102,844)	2,579,128
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(3,091,626)	2,633,992
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(873,052)	(143,373)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,341,783	322,041
Bono ejecutivo	643,200	358,300
Intereses a favor	(280,541)	(154,014)
Intereses a cargo	8,575,120	7,439,371
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	8,795	2,984
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	99,986	133,048
Otras partidas no monetarias	(59,580)	-
<b>Total</b>	<b>19,358,129</b>	<b>17,181,481</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(499,835)	(351,172)
Otras cuentas por cobrar	(164,486)	(256,970)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,931)	5,633
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	180,557	2,148,248
Pagos anticipados y otros activos	(997,056)	(1,405,020)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	1,586,948	705,274
Rentas cobradas por anticipado	107,964	137,895
Derechos de arrendamiento	(46,963)	-
Depósitos de los arrendatarios	144,592	75,214
Cuentas por pagar partes relacionadas	(22)	(127,618)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>19,665,897</b>	<b>18,112,965</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(7,174,575)	(4,966,132)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,040,000)	(5,318,809)
Recuperación de seguros	264,132	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(1,219,188)
Venta de propiedades de inversión	1,067,348	373,402
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,203,179)	(1,286,700)
Inversiones en asociadas	(35,254)	-
Préstamos otorgados a partes relacionadas	(680,000)	-
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	533,504	-
Intereses cobrados	280,542	154,014
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(9,987,482)</b>	<b>(12,263,413)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(35,309,334)	(18,002,395)
Préstamos obtenidos	43,942,323	26,783,360
Instrumentos Financieros Derivados	(839,506)	(2,569,240)
Contribuciones al patrimonio	356,278	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,652,082)	(5,156,934)
Recompra de CBFIs	(1,037,116)	(1,803,203)
Intereses pagados	(7,991,378)	(6,108,222)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(9,530,815)</b>	<b>(6,856,834)</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	147,600	(1,007,082)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,739,511	7,746,593
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 6,887,111</b>	<b>\$ 6,739,511</b>

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

## Control interno [bloque de texto]

A continuación, se incluye un cuadro que resume nuestro gobierno corporativo:

### Asamblea de Tenedores de CBFIs

- Elegir a los miembros del comité técnico por cada 10% de tenencia de CBFIs en circulación.
- Retirar y nombrar al Representante Común CBFI.
- Transacciones que representen 20% o más del Patrimonio Fideicomiso.
- Inversiones o adquisiciones con Personas Relacionadas o conflicto de interés que representen 10% o más del Patrimonio Fideicomiso.
- Aprobar las políticas de apalancamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Remover a F2 Services, S.C. sin Conducta de Destitución.
- Reformar ciertas estipulaciones del contrato de fideicomiso.
- Terminar el contrato de fideicomiso.
- Liquidar nuestros activos.
- Cancelación de los CBFIs del Registro Nacional de Valores y desliste de la Bolsa Mexicana de Valores.
- Aprobar las políticas de endeudamiento del Patrimonio del Fideicomiso.
- Aprobar los cambios al régimen de inversión del Fideicomiso, incluida cualquier modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar cualquier inversión que no cumpla con los Criterios de Elegibilidad.
- Aprobar y modificar los esquemas de compensación o comisiones del Administrador del Fideicomiso, del Asesor, de los miembros del Comité Técnico o de cualquier Tercero.
- Aprobar los cambios al Régimen de Inversión, por lo que aprobará la modificación a los Criterios de Elegibilidad.
- Remover o sustituir al Administrador del Fideicomiso y/o al Asesor.
- Ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.
- Oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas.
- Aprobar adquisiciones en bienes inmuebles que representen 20% o más del Patrimonio del Fideicomiso.
- Aprobar las políticas de distribución menores al 95 del Resultado Fiscal.

### COMITÉS

#### Comité Técnico

- Órgano de administración de nuestro negocio.
- Transacciones que representen 5% y hasta el 19.99% del Patrimonio del Fideicomiso.
- En ciertos casos el nombramiento del Administrador del Fideicomiso (con opinión del Comité de Prácticas).
- Designar al Asesor Fiscal y Contable.
- Nombrar y remover al auditor externo, con la recomendación del Comité de Auditoría.
- Aprobar controles internos y reglamentos de auditoría interna, previa opinión de nuestro comité de auditoría.
- Establecer las políticas contables, con la opinión del comité de auditoría.
- Aprobar estados financieros, con la opinión del Comité de Auditoría, para consideración en Asamblea de Tenedores de CBFIs.
- Establecer y reformar las políticas de inversión.
- Establecer las políticas de distribución y aprobar distribuciones que excedan 95% del Resultado fiscal
- Nombrar miembros del Comité de Auditoría.
- Nombrar miembros del Comité de Prácticas.
- Nombrar al secretario del Comité Técnico.
- Nombrar a los miembros del Comité de Nominaciones.
- Verificar el cumplimiento del Administrador del Fideicomiso con el Contrato de Administración.
- Aprobar adquisiciones 10% o más de CBFIs o más de los CBFIs en circulación (u operaciones semejantes).
- Aprobar la venta de Activos en relación con el ejercicio del derecho de reversión y derecho de preferencia.

- Nombrar a un liquidador en caso de que ocurrieran eventos que detonaran la terminación del fideicomiso.
- Aprobar políticas de operación con Personas Relacionadas, así como las operaciones con Personas Relacionadas. -
- Asignar a un comité o subcomité la facultad de vigilar la contratación de financiamientos conforme a la Legislación Aplicable.

#### De Auditoría -

- Evaluar auditores externos y analizar sus reportes.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Informar al comité técnico sobre irregularidades importantes.
- Verificar la implementación de los controles internos y su cumplimiento con las leyes aplicables.
- Investigar el incumplimiento con las políticas operativas y contables.
- Verificar el cumplimiento del Asesor y del fiduciario con las resoluciones de los Tenedores de CBFIs y el Comité Técnico.
- Recomendar el nombramiento y el retiro de un auditor externo.
- Brindar opiniones sobre los controles internos y las reglas de auditoría interna antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Brindar opiniones sobre las políticas contables, antes de la aprobación del Comité Técnico.
- Analizar y brindar opiniones sobre los estados financieros antes de su aprobación por el comité técnico.

#### De Prácticas -

- Brindar opiniones acerca del valor de las transacciones.
- Opinión para nombramiento del Asesor cuando de designe por Comité Técnico.
- Solicitar y obtener opiniones de expertos independientes.
- Evaluar el desempeño de los altos directivos.
- Brindar recomendaciones sobre los reportes que el Comité Técnico debe solicitar al Asesor y al Fiduciario.
- Brindar recomendaciones al Comité Técnico para la remoción del Auditor Externo.
- Presentar estudios de Mercado y recomendaciones sobre los sectores de bienes raíces.
- Brindar opiniones sobre distribuciones que excedan 95% del Resultado Fiscal.

#### De Nominaciones -

- Buscar, analizar, evaluar y proponer candidatos como miembros independientes del Comité Técnico.
- Monitorear y revisar cuestiones de independencia.
- Certificar la independencia, experiencia y prestigio profesional de los candidatos.

### OTROS

#### Administrador del Fideicomiso

- Realizar la administración diaria de nuestras operaciones y apoyar funciones necesarias para nuestra Cartera.

#### F2 Services, S.C.

- Llevar a cabo ciertos servicios relacionados con la negociación, cobranza y facturación de los contratos de arrendamiento de las propiedades que integran nuestra Cartera, excepto la Cartera Morado.

#### Asesor

- Asistir en la formulación e implementación de estrategias de inversión y financiera.
- Protección del Patrimonio del Fideicomiso.

#### FW Industrial Portfolio IV, S. de R.L. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Vermont y de la Cartera Titán.

#### Hines Interests, S.A. de C.V.

- Realizar los servicios necesarios relacionados con la administración, operación y mantenimiento de la Cartera Maine.

#### Fiduciario

- Adquirir, mantener y disponer del Patrimonio del Fideicomiso.
- Realizar, administrar y mantener inversiones elegibles.
- Llevar a cabo la liquidación a la terminación del Fideicomiso.

#### Fideicomiso de Control

- Nombrar al presidente del Comité Técnico.
- Elegir miembros del Comité Técnico, mientras mantenga por lo menos 15% de CBFIs en circulación.

- Cualquier Tenedor de CBFIs o grupo de Tenedores de CBFIs que representen 10% o más de nuestros CBFIs en circulación, tendrá el derecho de nombrar a un miembro propietario de nuestro Comité Técnico y al miembro suplente respectivo; en el entendido que dicha designación sólo podrá revocarse por los demás tenedores cuando a su vez se revoque el nombramiento de todos los integrantes del Comité Técnico.

- Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

- En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

- En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

- Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de más del 85% de nuestros CBFIs en circulación.

- Las políticas de apalancamiento deberán observar en todo momento los principios establecidos en la Cláusula Novena Bis, sección 9.1 Bis, inciso c) del Fideicomiso.

- Deberán abstenerse de votar los Tenedores de CBFIs que sean Personas Relacionadas o representen un conflicto de interés.

- Requiere el acuerdo adoptado en Asamblea de Tenedores de CBFIs con el voto favorable de por lo menos el 66% (sesenta y seis por ciento) de los CBFIs en circulación.

- Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen el 15% (quince por ciento) o más del número de CBFIs en circulación tendrán la facultad de ejercer acciones de responsabilidad en contra del Administrador del Fideicomiso por el incumplimiento de sus obligaciones.

- Los Tenedores de CBFIs que en lo individual o en su conjunto representen un 20% (veinte por ciento) o más de los CBFIs en circulación, tendrán el derecho de oponerse judicialmente a las resoluciones de las Asambleas de Tenedores de CBFIs, siempre que los reclamantes no hayan concurrido a la asamblea o hayan dado su voto en contra de la resolución y se presente la demanda correspondiente dentro de los 15 (quince) Días siguientes a la fecha de la adopción de las resoluciones.

- Requiere el voto aprobatorio de los Tenedores de CBFIs de la mayoría de nuestros CBFIs en circulación. En la Asamblea de Tenedores de CBFIs respectiva se necesitará que estén representados por lo menos el 75% de los CBFIs en circulación para que se considere válidamente instalada.

- Nuestro Comité Técnico se encuentra integrado por 12 miembros propietarios (5 de los cuales son Miembros Independientes) y sus respectivos suplentes. Un miembro suplente puede fungir en lugar de cada miembro titular electo en caso de que dicho miembro se encuentre imposibilitado para asistir a una junta de nuestro Comité Técnico. Al menos 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico y sus miembros alternativos respectivos deben ser independientes, como se establece en los requerimientos descritos a continuación, y nuestra intención es que más del 25% de los miembros propietarios de nuestro Comité Técnico sean Miembros Independientes.

- En una sola transacción o una serie de transacciones relacionadas que se consideren como una sola, en base a los estados financieros más recientes del trimestre anterior.

- Requiere el voto aprobatorio de la mayoría de los Miembros Independientes, debiéndose abstener de votar aquellos integrantes que hayan sido designados por el Fideicomitente o por el Administrador del Fideicomiso o por las personas relacionadas con éstos, sin que ello afecte el quórum requerido para la instalación del citado Comité Técnico.

- Requiere el voto favorable de la mayoría de los miembros del Comité y el voto favorable de la mayoría de los Miembros Independientes.

- Nuestro Comité de Auditoría está integrado por 3 miembros. Es necesario que cada miembro de nuestro Comité de Auditoría sea un Miembro Independiente como se establece en el Fideicomiso.

- Nuestro Comité de Prácticas está integrado por 3 miembros. Conforme con los requerimientos del Fideicomiso, cada uno de los tres miembros de nuestro Comité de Prácticas es un Miembro Independiente.

- Para que las sesiones del Comité de Nominaciones se consideren legalmente instaladas, la presencia de cuando menos la mayoría de sus miembros es requerida, y sus resoluciones serán válidas cuando se adopten por el voto favorable de cuando menos la mayoría de sus miembros presentes.

## Código de Ética

Hemos implementado un código de ética con el fin de que todos los miembros de Fibra Uno (incluyendo los miembros de nuestro Comité Técnico y los colaboradores de Fibra Uno y sus subsidiarias o afiliadas) hagan lo correcto en el desempeño de sus actividades y funciones, dentro del marco ético y legal.

Nuestro código de ética se basa en los siguientes valores: (i) respeto y desarrollo de nuestros colaboradores, (ii) integridad y austeridad, (iii) pasión por el servicio al cliente, y (iv) creación de valor social. Asimismo, tiene como objetivo (i) buscar el fortalecimiento y respeto de los valores, objetivos y normas que Fibra Uno se ha propuesto, (ii) garantizar un servicio competitivo, de calidad y compromiso hacia nuestros arrendatarios, Tenedores de CBFIs, proveedores, autoridades y colaboradores, y (iii) respeto al medio ambiente y a nuestra competencia.

Finalmente, nuestro código de ética contempla normas éticas generales tales como, sin limitar, el reconocimiento de la dignidad de las personas y respeto a su individualidad, diversidad y privacidad, temas relacionados con discriminación, obligaciones morales, lavado de dinero, información confidencial, políticos, religiosos, entre otros. Asimismo, contempla normas éticas específicas tales como relación con arrendatarios, conflicto de intereses, información confidencial, uso del software y correo electrónico, relación con proveedores, prestadores de servicios y contratistas, relación con autoridades, competencia, publicidad y mercadotecnia, regalos, relaciones sentimentales entre colaboradores, anti-corrupción y cuidado del medio ambiente.

---

## Información a revelar sobre las medidas de rendimiento fundamentales e indicadores que la gerencia utiliza para evaluar el rendimiento de la entidad con respecto a los objetivos establecidos [bloque de texto]

---

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$87.0 millones o 1.8% respecto al 3T22 para llegar a Ps. \$4,872.1 millones. Lo que significa un margen del 86.6% sobre ingresos de propiedades(1) y 78.2% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$56.7 millones o 2.6% respecto al 3T22, debido principalmente a:

- i. Incremento de nuestra deuda total por Ps. \$1,000 millones y Us. \$45 millones.
- ii. El efecto del alza en la tasa de referencia en nuestra deuda a tasa variable.
- iii. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. 20.3058. a Ps. 19.4143
- iv. Contrarrestado por la utilidad por cancelación anticipada de un derivado del crédito HSBC del portafolio Vermont por Ps. \$172.1 millones.

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$26.0 millones o -1.1% comparado con el 3T22, para llegar a un monto total de Ps. \$2,249.4 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo incremento de Ps. \$331.2 millones o 13.2% comparado con el 3T22, alcanzando un total de Ps. \$2,847.2 millones. Esto debido principalmente al cierre de la venta de las 16 propiedades y terrenos de los portafolios Vermont, Maine, California y Titan.

## FFO y AFFO por CBF1

Durante el 4T22 Fibra Uno no se recompraron ni liberaron CBFIs, cerrando el trimestre con 3,779,000,000 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBF1(2) promedio fueron de Ps. \$0.5952 y Ps. \$0.7534, con variaciones vs 3T22 de -1.0% y 13.3% respectivamente.

## Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	Δ%	Δ%
						4T22vs3T22	4T22vs4T21
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,625.1	5,419.7	5,215.5	5,214.5	5,271.3	3.8%	6.7%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>5,849.4</b>	<b>5,818.1</b>	<b>3.5%</b>	<b>7.1%</b>
- Gastos administrativos	-277.8	-298.9	-368.1	-376.9	-286.7	-7.1%	-3.1%
- Gastos operativos	-807.5	-660.8	-621.7	-593.0	-687.6	22.2%	17.4%
- Predial	-177.4	-176.9	-175.8	-174.5	-150.4	0.3%	17.9%
- Seguro	-98.9	-98.8	-89.0	-89.0	-89.0	0.0%	8.9%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,616.0</b>	<b>4,604.4</b>	<b>1.8%</b>	<b>5.8%</b>
Margen sobre ingresos totales	78.2%	79.5%	78.4%	78.9%	79.1%	-1.3%	-1.0%
Margen sobre ingresos por renta	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	87.3%	-1.7%	-0.7%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	12,728.8	4,385.8	2,619.8	4,362.4	3,368.0	190.2%	277.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-7,195.3	-3,418.6	-183.8	-305.2	-1,000.6	110.5%	619.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,167.2	1,578.7	-192.9	-1,815.3	616.2	-300.8%	-614.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	62.8	-106.2	99.8	43.6	-366.7	-159.2%	-111.1%
* Amortización de comisiones bancarias	59.0	59.9	60.6	59.2	60.3	-1.5%	-2.2%
+ Provisión para el PCE	425.4	72.6	55.6	89.6	138.6	486.0%	207.0%
* Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-93.3	-68.5	-63.9	-127.9	-63.9	36.1%	45.9%
+/- Otros (Ingresos/gastos)	1.4	-13.2	32.6	32.9	37.8	-111.0%	-97.3%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión		-97.2				-100.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	-597.8	-143.4	-131.8	0.0	-96.2	316.8%	521.5%
<b>FFO</b>	<b>2,249.4</b>	<b>2,275.4</b>	<b>2,341.7</b>	<b>2,384.9</b>	<b>2,538.9</b>	<b>-1.1%</b>	<b>-11.4%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de inversión	597.8	143.4	131.8	0.0	96.2	316.8%	521.5%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión		97.2				-100.0%	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,847.2</b>	<b>2,516.0</b>	<b>2,473.5</b>	<b>2,384.9</b>	<b>2,635.1</b>	<b>13.2%</b>	<b>8.0%</b>
Por CBF1							
NOI <sup>(2)</sup>	1.2892	1.2649	1.2016	1.2200	1.2117	1.9%	6.4%
FFO <sup>(2)(4)</sup>	0.5952	0.6015	0.6188	0.6303	0.6681	-1.0%	-10.9%
AFFO <sup>(2)</sup>	0.7534	0.6651	0.6537	0.6303	0.6935	13.3%	8.6%
Distribución <sup>(4)</sup>	1.1068	0.5659	0.5236	0.5049	0.6829	95.6%	62.1%

(1) Incluye dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios e ingresos de activos financieros de propiedades.

(2) Cálculo en base al promedio de CBFIs del periodo (ver página 6).

(3) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución 3,779,000,000.

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

## [110000] Información general sobre estados financieros

**Clave de cotización:** FUNO

**Periodo cubierto por los estados financieros:** 2022-01-01 al 2022-12-31

**Fecha de cierre del periodo sobre el que se informa:** 2022-12-31

**Nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación:** FUNO

**Descripción de la moneda de presentación:** MXN

**Grado de redondeo utilizado en los estados financieros:** MILES

**Consolidado:** Si

**Número De Trimestre:** 4D

**Tipo de emisora:** FIBRAS

**Explicación del cambio en el nombre de la entidad que informa u otras formas de identificación desde el final del periodo sobre el que se informa precedente:**

**Descripción de la naturaleza de los estados financieros:**

**Información a revelar sobre información general sobre los estados financieros  
[bloque de texto]**

**Nombre de proveedor de servicios de Auditoria externa [bloque de texto]**

De acuerdo a las Disposiciones de carácter general aplicables a las entidades y emisoras supervisadas por la Comisión Nacional Bancaria y de Valores que contraten servicios de auditoría externa de estados financieros básicos (CUAE) con fecha del 28 de abril de 2022 mediante sesión de comité técnico se resolvió contratar los servicios profesionales de la empresa Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C. para llevar a cabo la auditoria de los Estados Financieros del Fideicomiso correspondiente al ejercicio fiscal 2022. El 27 de junio de 2022 se firmó la propuesta de prestación de servicios con el auditor externo.

Se hace constar que durante el ejercicio 2022 no existe otra opinión de un experto independiente que haya sido emitida para cumplir con los requisitos y características de la operación

---

### Nombre del socio que firma la opinión [bloque de texto]

---

El socio que firma la opinión es C.P.C. Miguel Ángel del Barrio Burgos.

---

### Tipo de opinión a los estados financieros [bloque de texto]

---

La opinión emitida por Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C, como auditor externo designado, por los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022 es favorable, en su informe el auditor expresa: “En nuestra opinión, los estados financieros consolidados adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera consolidada del Fideicomiso Fibra UNO y Subsidiarias al 31 de diciembre de 2022, 2021 y 2020, así como su desempeño financiero consolidado y sus flujos de efectivo consolidados por los años que terminaron en dichas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad.”

---

### Fecha de opinión sobre los estados financieros [bloque de texto]

---

La fecha de opinión de los estados financieros dictaminados fue el 28 de febrero de 2023.

---

### Fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros [bloque de texto]

---

La fecha de asamblea en que se aprobaron los estados financieros consolidados auditados fue el 20 de febrero de 2023.

---

**Seguimiento de análisis [bloque de texto]**

---

---

**[210000] Estado de situación financiera, circulante/no circulante**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
<b>Activos [sinopsis]</b>		
<b>Activos circulantes[sinopsis]</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo	6,887,111,000	6,739,511,000
Clientes y otras cuentas por cobrar	9,242,355,000	4,127,811,000
Impuestos por recuperar	965,200,000	1,145,757,000
Otros activos financieros	2,040,990,000	1,989,064,000
Inventarios	0	0
Activos biológicos	0	0
Otros activos no financieros	0	0
Total activos circulantes distintos de los activos no circulantes o grupo de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	19,135,656,000	14,002,143,000
Activos mantenidos para la venta	0	0
Total de activos circulantes	19,135,656,000	14,002,143,000
<b>Activos no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,596,636,000	1,561,890,000
Impuestos por recuperar no circulantes	0	0
Inventarios no circulantes	0	0
Activos biológicos no circulantes	0	0
Otros activos financieros no circulantes	4,790,882,000	3,407,325,000
Inversiones registradas por método de participación	0	0
Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,679,088,000	9,957,484,000
Propiedades, planta y equipo	0	0
Propiedades de inversión	300,989,567,000	286,470,312,000
Activos por derechos de uso	0	0
Crédito mercantil	0	0
Activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Activos por impuestos diferidos	0	0
Otros activos no financieros no circulantes	1,120,172,000	1,222,357,000
Total de activos no circulantes	319,176,345,000	302,619,368,000
Total de activos	338,312,001,000	316,621,511,000
<b>Capital Contable y Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos [sinopsis]</b>		
<b>Pasivos Circulantes [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,112,826,000	4,070,438,000
Impuestos por pagar a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	25,039,020,000	6,685,067,000
Pasivos por arrendamientos a corto plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a corto plazo	0	0
<b>Provisiones circulantes [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a corto plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total provisiones circulantes	0	0
Total de pasivos circulantes distintos de los pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	31,151,846,000	10,755,505,000
Pasivos atribuibles a activos mantenidos para la venta	0	0
Total de pasivos circulantes	31,151,846,000	10,755,505,000
<b>Pasivos a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,549,921,000	3,041,448,000
Impuestos por pagar a largo plazo	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Otros pasivos financieros a largo plazo	117,459,226,000	131,884,787,000
Pasivos por arrendamientos a largo plazo	0	0
Otros pasivos no financieros a largo plazo	0	0
<b>Provisiones a largo plazo [sinopsis]</b>		
Provisiones por beneficios a los empleados a Largo plazo	0	0
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Total provisiones a largo plazo	0	0
Pasivo por impuestos diferidos	0	0
Total de pasivos a Largo plazo	121,009,147,000	134,926,235,000
Total pasivos	152,160,993,000	145,681,740,000
<b>Capital Contable [sinopsis]</b>		
Capital social	106,051,073,000	105,407,873,000
Prima en emisión de acciones	0	0
Acciones en tesorería	0	0
Utilidades acumuladas	75,222,637,000	61,223,238,000
Otros resultados integrales acumulados	(1,345,796,000)	(1,000,852,000)
Total de la participación controladora	179,927,914,000	165,630,259,000
Participación no controladora	6,223,094,000	5,309,512,000
Total de capital contable	186,151,008,000	170,939,771,000
Total de capital contable y pasivos	338,312,001,000	316,621,511,000

## [310000] Estado de resultados, resultado del periodo, por función de gasto

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Resultado de periodo [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>				
Ingresos	23,900,687,000	21,868,710,000	6,231,562,000	5,818,087,000
Costo de ventas	0	0	0	0
Utilidad bruta	23,900,687,000	21,868,710,000	6,231,562,000	5,818,087,000
Gastos de venta	5,174,717,000	4,505,735,000	1,360,959,000	1,271,461,000
Gastos de administración	1,665,608,000	1,342,592,000	703,335,000	377,621,000
Otros ingresos	0	0	0	0
Otros gastos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operación	17,060,362,000	16,020,383,000	4,167,268,000	4,169,005,000
Ingresos financieros	15,950,322,000	650,957,000	11,056,161,000	1,697,193,000
Gastos financieros	8,913,796,000	12,661,336,000	2,494,595,000	2,498,191,000
Participación en la utilidad (pérdida) de asociadas y negocios conjuntos	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) antes de impuestos	24,096,888,000	4,010,004,000	12,728,834,000	3,368,007,000
Impuestos a la utilidad	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) de operaciones continuas	24,096,888,000	4,010,004,000	12,728,834,000	3,368,007,000
Utilidad (pérdida) de operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Utilidad (pérdida) neta	24,096,888,000	4,010,004,000	12,728,834,000	3,368,007,000
<b>Utilidad (pérdida), atribuible a [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	23,642,857,000	3,659,538,000	12,535,545,000	3,147,175,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación no controladora	454,031,000	350,466,000	193,289,000	220,832,000
Utilidad por acción [bloque de texto]				
<b>Utilidad por acción [sinopsis]</b>				
<b>Utilidad por acción [partidas]</b>				
<b>Utilidad por acción básica [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones continuas	6.1651	0.9619	3.3006	0.8437
Utilidad (pérdida) básica por acción en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción	6.1651	0.9619	3.3006	0.8437
<b>Utilidad por acción diluida [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones continuas	4.5833	0.7124	2.4538	0.6249
Utilidad (pérdida) básica por acción diluida en operaciones discontinuadas	0	0	0	0
Total utilidad (pérdida) básica por acción diluida	4.5833	0.7124	2.4538	0.6249

## [410000] Estado del resultado integral, componentes ORI presentados netos de impuestos

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Estado del resultado integral [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) neta	24,096,888,000	4,010,004,000	12,728,834,000	3,368,007,000
<b>Otro resultado integral [sinopsis]</b>				
<b>Componentes de otro resultado integral que no se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) de inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por revaluación	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) por nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	4,596,000	2,984,000	4,596,000	2,984,000
Otro resultado integral, neto de impuestos, cambio en el valor razonable de pasivos financieros atribuible a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0	0	0
Otro resultado integral, neto de impuestos, utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que no se reclasificará a resultados, neto de impuestos	4,596,000	2,984,000	4,596,000	2,984,000
<b>Componentes de otro resultado integral que se reclasificarán a resultados, neto de impuestos [sinopsis]</b>				
<b>Efecto por conversión [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) de efecto por conversión, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
Efecto por conversión, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros disponibles para la venta [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neta de impuestos	0	0	0	0
Cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Coberturas de flujos de efectivo [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	(279,868,000)	133,048,000	(73,382,000)	84,781,000
Reclasificación de la utilidad (pérdida) por coberturas de flujos de efectivo, neta de impuestos	0	0	0	0
Importes eliminados del capital incluidos en el valor contable de activos (pasivos) no financieros que se hayan adquirido o incurrido mediante una transacción prevista de cobertura altamente probable, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de flujos de efectivo, neto de impuestos	(279,868,000)	133,048,000	(73,382,000)	84,781,000
<b>Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación por coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
Coberturas de inversiones netas en negocios en el extranjero, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor temporal de las opciones [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor temporal de las opciones, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor temporal de las opciones, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de contratos a futuro [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de contratos a futuro, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
Cambios en el valor de contratos a futuro, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) por cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neta de impuestos	0	0	0	0
Reclasificación de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
Cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera, neto de impuestos	0	0	0	0
<b>Activos financieros a valor razonable a través del ORI [sinopsis]</b>				
Utilidad (pérdida) en activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Ajustes por reclasificación de activos financieros a valor razonable a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
Monto del capital eliminado o ajustado contra el valor razonable de activos financieros reclasificados a través del ORI, neto de impuestos	0	0	0	0
ORI, neto de impuestos, de activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0	0	0
Participación de otro resultado integral de asociadas y negocios conjuntos que se reclasificará a resultados, neto de impuestos	0	0	0	0
Total otro resultado integral que se reclasificará al resultado del periodo, neto de impuestos	(279,868,000)	133,048,000	(73,382,000)	84,781,000
Total otro resultado integral	(275,272,000)	136,032,000	(68,786,000)	87,765,000
Resultado integral total	23,821,616,000	4,146,036,000	12,660,048,000	3,455,772,000
<b>Resultado integral atribuible a [sinopsis]</b>				
Resultado integral atribuible a la participación controladora	23,297,913,000	3,655,312,000	12,473,096,000	3,206,291,000
Resultado integral atribuible a la participación no controladora	523,703,000	490,724,000	186,952,000	249,481,000

**[520000] Estado de flujos de efectivo, método indirecto**

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Estado de flujos de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación [sinopsis]</b>		
Utilidad (pérdida) neta	24,096,888,000	4,010,004,000
<b>Ajustes para conciliar la utilidad (pérdida) [sinopsis]</b>		
+ Operaciones discontinuas	0	0
+ Impuestos a la utilidad	0	0
+ (-) Ingresos y gastos financieros, neto	8,394,565,000	7,418,405,000
+ Gastos de depreciación y amortización	1,123,795,000	322,041,000
+ Deterioro de valor (reversiones de pérdidas por deterioro de valor) reconocidas en el resultado del periodo	0	0
+ Provisiones	861,188,000	358,300,000
+ (-) Pérdida (utilidad) de moneda extranjera no realizadas	(3,091,626,000)	2,633,992,000
+ Pagos basados en acciones	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) del valor razonable	(11,102,844,000)	2,579,128,000
- Utilidades no distribuidas de asociadas	0	0
+ (-) Pérdida (utilidad) por la disposición de activos no circulantes	(873,052,000)	(143,373,000)
+ Participación en asociadas y negocios conjuntos	0	0
+ (-) Disminuciones (incrementos) en los inventarios	0	0
+ (-) Disminución (incremento) de clientes	(499,835,000)	(351,172,000)
+ (-) Disminuciones (incrementos) en otras cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación	(984,916,000)	491,891,000
+ (-) Incremento (disminución) de proveedores	1,586,948,000	705,274,000
+ (-) Incrementos (disminuciones) en otras cuentas por pagar derivadas de las actividades de operación	214,366,000	88,475,000
+ Otras partidas distintas al efectivo	(59,580,000)	0
+ Otros ajustes para los que los efectos sobre el efectivo son flujos de efectivo de inversión o financiamiento	0	0
+ Ajuste lineal de ingresos por arrendamientos	0	0
+ Amortización de comisiones por arrendamiento	0	0
+ Ajuste por valor de las propiedades	0	0
+ (-) Otros ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	0	0
+ (-) Total ajustes para conciliar la utilidad (pérdida)	(4,430,991,000)	14,102,961,000
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados en) operaciones	19,665,897,000	18,112,965,000
- Dividendos pagados	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses recibidos	0	0
+ (-) Impuestos a las utilidades reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	0	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	19,665,897,000	18,112,965,000
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de inversión [sinopsis]</b>		
+ Flujos de efectivo procedentes de la pérdida de control de subsidiarias u otros negocios	0	0
- Flujos de efectivo utilizados para obtener el control de subsidiarias u otros negocios	0	0
+ Otros cobros por la venta de capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
- Otros pagos para adquirir capital o instrumentos de deuda de otras entidades	0	0
+ Otros cobros por la venta de participaciones en negocios conjuntos	0	0
- Otros pagos para adquirir participaciones en negocios conjuntos	0	0
+ Importes procedentes de la venta de propiedades, planta y equipo	1,067,348,000	373,402,000
- Compras de propiedades, planta y equipo	3,040,000,000	5,318,809,000
+ Importes procedentes de ventas de activos intangibles	0	0
- Compras de activos intangibles	0	0
+ Recursos por ventas de otros activos a largo plazo	0	0
- Compras de otros activos a largo plazo	8,413,008,000	7,472,020,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Anticipos de efectivo y préstamos concedidos a terceros	680,000,000	0
+ Cobros procedentes del reembolso de anticipos y préstamos concedidos a terceros	533,504,000	0
- Pagos derivados de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Cobros procedentes de contratos de futuro, a término, de opciones y de permuta financiera	0	0
+ Dividendos recibidos	0	0
- Intereses pagados	0	0
+ Intereses cobrados	280,542,000	154,014,000
+ (-) Impuestos a la utilidad reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	264,132,000	0
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión	(9,987,482,000)	(12,263,413,000)
<b>Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento[sinopsis]</b>		
+ Importes procedentes por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
- Pagos por cambios en las participaciones en la propiedad en subsidiarias que no dan lugar a la pérdida de control	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de acciones	0	0
+ Importes procedentes de la emisión de otros instrumentos de capital	0	0
- Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	1,037,116,000	1,803,203,000
- Pagos por otras aportaciones en el capital	0	0
+ Importes procedentes de préstamos	43,942,323,000	26,783,360,000
- Reembolsos de préstamos	35,309,334,000	18,002,395,000
- Pagos de pasivos por arrendamientos financieros	0	0
- Pagos de pasivos por arrendamientos	0	0
+ Importes procedentes de subvenciones del gobierno	0	0
- Dividendos pagados	8,652,082,000	5,156,934,000
- Intereses pagados	7,991,378,000	6,108,222,000
+ (-) Impuestos a las ganancias reembolsados (pagados)	0	0
+ (-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(483,228,000)	(2,569,240,000)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiamiento	(9,530,815,000)	(6,856,634,000)
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo, antes del efecto de los cambios en la tasa de cambio	147,600,000	(1,007,082,000)
<b>Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo [sinopsis]</b>		
Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	0	0
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	147,600,000	(1,007,082,000)
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del periodo	6,887,111,000	6,739,511,000
Efectivo y equivalentes de efectivo al principio del periodo	6,739,511,000	7,746,593,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Actual**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	105,407,873,000	0	0	61,223,238,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	23,642,857,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	23,642,857,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	643,200,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	8,606,343,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	1,037,115,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	643,200,000	0	0	13,999,399,000	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	106,051,073,000	0	0	75,222,637,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	4,596,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	4,596,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	4,596,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	7,580,000	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(1,003,836,000)	(1,000,852,000)	165,630,259,000	5,309,512,000	170,939,771,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	23,642,857,000	454,031,000	24,096,888,000
Otro resultado integral	0	0	0	(349,540,000)	(344,944,000)	(344,944,000)	69,672,000	(275,272,000)
Resultado integral total	0	0	0	(349,540,000)	(344,944,000)	23,297,913,000	523,703,000	23,821,616,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	643,200,000	435,618,000	1,078,818,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	8,606,343,000	45,739,000	8,652,082,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	1,037,115,000	0	1,037,115,000
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(349,540,000)	(344,944,000)	14,297,655,000	913,582,000	15,211,237,000
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,353,376,000)	(1,345,796,000)	179,927,914,000	6,223,094,000	186,151,008,000

**[610000] Estado de cambios en el capital contable - Acumulado Anterior**

Hoja 1 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Capital social [miembro]	Prima en emisión de acciones [miembro]	Acciones en tesorería [miembro]	Utilidades acumuladas [miembro]	Superávit de revaluación [miembro]	Efecto por conversión [miembro]	Coberturas de flujos de efectivo [miembro]	Utilidad (pérdida) en instrumentos de cobertura que cubren inversiones en instrumentos de capital [miembro]	Variación en el valor temporal de las opciones [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	106,183,896,000	0	0	63,345,822,000	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	3,659,538,000	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	3,659,538,000	0	0	0	0	0
Aumento de capital social	358,300,000	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	1,134,323,000	0	0	3,978,919,000	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	1,803,203,000	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	(776,023,000)	0	0	(2,122,584,000)	0	0	0	0	0
Capital contable al final del periodo	105,407,873,000	0	0	61,223,238,000	0	0	0	0	0

Hoja 2 de 3	Componentes del capital contable [eje]								
	Variación en el valor de contratos a futuro [miembro]	Variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera [miembro]	Ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI [miembro]	Utilidad (pérdida) por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta [miembro]	Pagos basados en acciones [miembro]	Nuevas mediciones de planes de beneficios definidos [miembro]	Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital contable relativos a activos no corrientes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta [miembro]	Utilidad (pérdida) por inversiones en instrumentos de capital	Reserva para cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>									
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>									
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>									
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Otro resultado integral	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
Resultado integral total	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0		0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0		0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0
Capital contable al final del periodo	0	0	0	0	0	2,984,000	0	0	0

Hoja 3 de 3	Componentes del capital contable [eje]							
	Reserva para catástrofes [miembro]	Reserva para estabilización [miembro]	Reserva de componentes de participación discrecional [miembro]	Otros resultados integrales [miembro]	Otros resultados integrales acumulados [miembro]	Capital contable de la participación controladora [miembro]	Participación no controladora [miembro]	Capital contable [miembro]
<b>Estado de cambios en el capital contable [partidas]</b>								
Capital contable al comienzo del periodo	0	0	0	(996,626,000)	(996,626,000)	168,533,092,000	4,862,480,000	173,395,572,000
<b>Cambios en el capital contable [sinopsis]</b>								
<b>Resultado integral [sinopsis]</b>								
Utilidad (pérdida) neta	0	0	0	0	0	3,659,538,000	350,466,000	4,010,004,000
Otro resultado integral	0	0	0	(7,210,000)	(4,226,000)	(4,226,000)	140,258,000	136,032,000
Resultado integral total	0	0	0	(7,210,000)	(4,226,000)	3,655,312,000	490,724,000	4,146,036,000
Aumento de capital social	0	0	0	0	0	358,300,000	0	358,300,000
Dividendos decretados	0	0	0	0	0	5,113,242,000	43,692,000	5,156,934,000
Incrementos por otras aportaciones de los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Disminución por otras distribuciones a los propietarios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por otros cambios	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con acciones propias	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por cambios en la participación en subsidiarias que no dan lugar a pérdida de control	0	0	0	0	0	0	0	0
Incrementos (disminuciones) por transacciones con pagos basados en acciones	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cobertura de flujos de efectivo y se incluyen en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	1,803,203,000	0	1,803,203,000
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor temporal de las opciones y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambio en el valor de los contratos a futuro y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Importe eliminado de reserva de cambios en el valor de márgenes con base en moneda extranjera y se incluye en el costo inicial o en otro valor en libros del activo no financiero (pasivo) o compromiso en firme para el que se aplica la contabilidad de cobertura del valor razonable	0	0	0	0	0	0	0	0
Total incremento (disminución) en el capital contable	0	0	0	(7,210,000)	(4,226,000)	(2,902,833,000)	447,032,000	(2,455,801,000)
Capital contable al final del periodo	0	0	0	(1,003,836,000)	(1,000,852,000)	165,630,259,000	5,309,512,000	170,939,771,000

**[700000] Datos informativos del Estado de situación financiera**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Datos informativos del estado de situación financiera [sinopsis]</b>		
Capital social nominal	106,051,073,000	105,407,873,000
Capital social por actualización	0	0
Fondos para pensiones y prima de antigüedad	0	0
Numero de funcionarios	23	20
Numero de empleados	294	266
Numero de obreros	0	0
Numero de acciones en circulación	3,779,000,000	3,799,999,999
Numero de acciones recompradas	49,548,955	75,674,417
Efectivo restringido	476,057,000	270,234,000
Deuda de asociadas garantizada	0	0

**[700002] Datos informativos del estado de resultados**

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Datos informativos del estado de resultados [sinopsis]</b>				
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000

**[700003] Datos informativos- Estado de resultados 12 meses**

Concepto	Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Datos informativos - Estado de resultados 12 meses [sinopsis]</b>		
Ingresos	23,900,687,000	21,868,710,000
Utilidad (pérdida) de operación	17,060,362,000	16,020,383,000
Utilidad (pérdida) neta	24,096,888,000	4,010,004,000
Utilidad (pérdida) atribuible a la participación controladora	23,642,857,000	3,659,538,000
Depreciación y amortización operativa	102,184,000	102,184,000

**[800100] Notas - Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable**

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
<b>Subclasificaciones de activos, pasivos y capital contable [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
<b>Efectivo [sinopsis]</b>		
Efectivo en caja	0	0
Saldos en bancos	4,671,004,000	3,660,591,000
Total efectivo	4,671,004,000	3,660,591,000
<b>Equivalentes de efectivo [sinopsis]</b>		
Depósitos a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	476,057,000	270,234,000
Inversiones a corto plazo, clasificados como equivalentes de efectivo	1,740,050,000	2,808,686,000
Otros acuerdos bancarios, clasificados como equivalentes de efectivo	0	0
Total equivalentes de efectivo	2,216,107,000	3,078,920,000
Otro efectivo y equivalentes de efectivo	0	0
Total de efectivo y equivalentes de efectivo	6,887,111,000	6,739,511,000
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar [sinopsis]</b>		
Clientes	2,851,632,000	2,323,542,000
Cuentas por cobrar circulantes a partes relacionadas	153,272,000	2,845,000
<b>Anticipos circulantes [sinopsis]</b>		
Anticipos circulantes a proveedores	0	0
Gastos anticipados circulantes	0	0
Total anticipos circulantes	0	0
Cuentas por cobrar circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar circulante	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Otras cuentas por cobrar circulantes	6,237,451,000	1,801,424,000
Total de clientes y otras cuentas por cobrar	9,242,355,000	4,127,811,000
<b>Clases de inventarios circulantes [sinopsis]</b>		
<b>Materias primas circulantes y suministros de producción circulantes [sinopsis]</b>		
Materias primas	0	0
Suministros de producción circulantes	0	0
Total de las materias primas y suministros de producción	0	0
Mercancía circulante	0	0
Trabajo en curso circulante	0	0
Productos terminados circulantes	0	0
Piezas de repuesto circulantes	0	0
Propiedad para venta en curso ordinario de negocio	0	0
Otros inventarios circulantes	0	0
Total inventarios circulantes	0	0
<b>Activos mantenidos para la venta [sinopsis]</b>		
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para la venta	0	0
Activos no circulantes o grupos de activos para su disposición clasificados como mantenidos para distribuir a los propietarios	0	0
Total de activos mantenidos para la venta	0	0
<b>Clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes [sinopsis]</b>		
Clientes no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes debidas por partes relacionadas	0	0
Anticipos de pagos no circulantes	0	0
Anticipos de arrendamientos no circulantes	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes procedentes de impuestos distintos a los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por cobrar no circulante	0	0

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Cuentas por cobrar no circulantes por venta de propiedades	0	0
Cuentas por cobrar no circulantes por alquiler de propiedades	0	0
Rentas por facturar	0	0
Otras cuentas por cobrar no circulantes	1,596,636,000	1,561,890,000
Total clientes y otras cuentas por cobrar no circulantes	1,596,636,000	1,561,890,000
<b>Inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas [sinopsis]</b>		
Inversiones en subsidiarias	0	0
Inversiones en negocios conjuntos	0	0
Inversiones en asociadas	10,679,088,000	9,957,484,000
Total de inversiones en subsidiarias, negocios conjuntos y asociadas	10,679,088,000	9,957,484,000
<b>Propiedades, planta y equipo [sinopsis]</b>		
<b>Terrenos y construcciones [sinopsis]</b>		
Terrenos	0	0
Edificios	0	0
Total terrenos y edificios	0	0
Maquinaria	0	0
<b>Vehículos [sinopsis]</b>		
Buques	0	0
Aeronave	0	0
Equipos de Transporte	0	0
Total vehículos	0	0
Enseres y accesorios	0	0
Equipo de oficina	0	0
Activos tangibles para exploración y evaluación	0	0
Activos de minería	0	0
Activos de petróleo y gas	0	0
Construcciones en proceso	0	0
Anticipos para construcciones	0	0
Otras propiedades, planta y equipo	0	0
Total de propiedades, planta y equipo	0	0
<b>Propiedades de inversión [sinopsis]</b>		
Propiedades de inversión	300,989,567,000	286,470,312,000
Propiedades de inversión en construcción o desarrollo	0	0
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	0	0
Total de Propiedades de inversión	300,989,567,000	286,470,312,000
<b>Activos intangibles y crédito mercantil [sinopsis]</b>		
<b>Activos intangibles distintos de crédito mercantil [sinopsis]</b>		
Marcas comerciales	0	0
Activos intangibles para exploración y evaluación	0	0
Cabeceras de periódicos o revistas y títulos de publicaciones	0	0
Programas de computador	0	0
Licencias y franquicias	0	0
Derechos de propiedad intelectual, patentes y otros derechos de propiedad industrial, servicio y derechos de explotación	0	0
Recetas, fórmulas, modelos, diseños y prototipos	0	0
Activos intangibles en desarrollo	0	0
Otros activos intangibles	0	0
Total de activos intangibles distintos al crédito mercantil	0	0
Crédito mercantil	0	0
Total activos intangibles y crédito mercantil	0	0
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar [sinopsis]</b>		
Proveedores circulantes	2,193,159,000	1,766,465,000
Cuentas por pagar circulantes a partes relacionadas	439,799,000	147,094,000
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes [sinopsis]</b>		

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Ingresos diferidos clasificados como circulantes	366,093,000	452,858,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como circulante	366,093,000	452,858,000
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como circulantes	2,301,417,000	829,915,000
Beneficios a los empleados a corto plazo acumulados (o devengados)	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como circulantes	2,667,510,000	1,282,773,000
Cuentas por pagar circulantes de la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar circulante	0	0
Retenciones por pagar circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar circulantes	812,358,000	874,106,000
Total proveedores y otras cuentas por pagar a corto plazo	6,112,826,000	4,070,438,000
<b>Otros pasivos financieros a corto plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a corto plazo	22,959,941,000	4,462,865,000
Créditos Bursátiles a corto plazo	0	0
Otros créditos con costo a corto plazo	0	0
Otros créditos sin costo a corto plazo	0	0
Otros pasivos financieros a corto plazo	2,079,079,000	2,222,202,000
Total de otros pasivos financieros a corto plazo	25,039,020,000	6,685,067,000
<b>Proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo [sinopsis]</b>		
Proveedores no circulantes	535,805,000	449,498,000
Cuentas por pagar no circulantes con partes relacionadas	0	0
<b>Pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes [sinopsis]</b>		
Ingresos diferidos clasificados como no circulantes	713,347,000	565,578,000
Ingreso diferido por alquileres clasificado como no circulante	0	0
Pasivos acumulados (devengados) clasificados como no corrientes	0	0
Total de pasivos acumulados (devengados) e ingresos diferidos clasificados como no circulantes	713,347,000	565,578,000
Cuentas por pagar no circulantes a la seguridad social e impuestos distintos de los impuestos a las ganancias	0	0
Impuesto al valor agregado por pagar no circulante	0	0
Retenciones por pagar no circulantes	0	0
Otras cuentas por pagar no circulantes	2,300,769,000	2,026,372,000
Total de proveedores y otras cuentas por pagar a largo plazo	3,549,921,000	3,041,448,000
<b>Otros pasivos financieros a largo plazo [sinopsis]</b>		
Créditos Bancarios a largo plazo	10,468,000,000	19,850,935,000
Créditos Bursátiles a largo plazo	106,991,226,000	112,033,852,000
Otros créditos con costo a largo plazo	0	0
Otros créditos sin costo a largo plazo	0	0
Otros pasivos financieros a largo plazo	0	0
Total de otros pasivos financieros a largo plazo	117,459,226,000	131,884,787,000
<b>Otras provisiones [sinopsis]</b>		
Otras provisiones a largo plazo	0	0
Otras provisiones a corto plazo	0	0
Total de otras provisiones	0	0
<b>Otros resultados integrales acumulados [sinopsis]</b>		
Superávit de revaluación	0	0
Reserva de diferencias de cambio por conversión	0	0
Reserva de coberturas del flujo de efectivo	(1,338,216,000)	(1,003,836,000)
Reserva de ganancias y pérdidas por nuevas mediciones de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de la variación del valor temporal de las opciones	0	0
Reserva de la variación en el valor de contratos a futuro	0	0
Reserva de la variación en el valor de márgenes con base en moneda extranjera	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas en activos financieros a valor razonable a través del ORI	0	0
Reserva por cambios en valor razonable de activos financieros disponibles para la venta	0	0
Reserva de pagos basados en acciones	0	0
Reserva de nuevas mediciones de planes de beneficios definidos	(7,580,000)	2,984,000

Concepto	Cierre Trimestre Actual 2022-12-31	Cierre Ejercicio Anterior 2021-12-31
Importes reconocidos en otro resultado integral y acumulados en el capital relativos a activos no circulantes o grupos de activos para su disposición mantenidos para la venta	0	0
Reserva de ganancias y pérdidas por inversiones en instrumentos de capital	0	0
Reserva de cambios en el valor razonable de pasivos financieros atribuibles a cambios en el riesgo de crédito del pasivo	0	0
Reserva para catástrofes	0	0
Reserva para estabilización	0	0
Reserva de componentes de participación discrecional	0	0
Reserva de componentes de capital de instrumentos convertibles	0	0
Reservas para reembolsos de capital	0	0
Reserva de fusiones	0	0
Reserva legal	0	0
Otros resultados integrales	0	0
Total otros resultados integrales acumulados	(1,345,796,000)	(1,000,852,000)
<b>Activos (pasivos) netos [sinopsis]</b>		
Activos	338,312,001,000	316,621,511,000
Pasivos	152,160,993,000	145,681,740,000
Activos (pasivos) netos	186,151,008,000	170,939,771,000
<b>Activos (pasivos) circulantes netos [sinopsis]</b>		
Activos circulantes	19,135,656,000	14,002,143,000
Pasivos circulantes	31,151,846,000	10,755,505,000
Activos (pasivos) circulantes netos	(12,016,190,000)	3,246,638,000

**[800201] Notas - Análisis de ingresos y gastos de Fibras**

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
<b>Análisis de ingresos y gastos [sinopsis]</b>				
<b>Ingresos [sinopsis]</b>				
Ingresos por renta fija	18,970,200,000	18,301,220,000	4,635,897,000	4,649,057,000
Ingresos por renta variable	1,924,406,000	1,210,051,000	604,913,000	556,286,000
Ingresos por renta de habitación	0	0	0	0
Ingresos por alimentos y bebidas	0	0	0	0
Ingresos por contraprestación única	0	0	0	0
Ingresos por dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	271,458,000	358,368,000	75,586,000	65,959,000
Ingresos por estacionamientos	0	0	0	0
Intereses	308,665,000	0	308,665,000	0
Ingresos por mantenimiento	2,188,638,000	1,906,104,000	555,593,000	522,110,000
Ingresos por publicidad	0	0	0	0
Ingresos por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros ingresos	237,320,000	92,967,000	50,908,000	24,675,000
Total de ingresos	23,900,687,000	21,868,710,000	6,231,562,000	5,818,087,000
<b>Costo de Venta [sinopsis]</b>				
Costo por habitación	0	0	0	0
Alimentos y bebidas	0	0	0	0
Costo por venta de propiedades	0	0	0	0
Otros costos	0	0	0	0
Total de costos de venta	0	0	0	0
<b>Gastos de venta [sinopsis]</b>				
Gastos de mantenimiento	2,683,042,000	2,060,130,000	807,511,000	687,587,000
Gastos por administración	1,321,719,000	1,443,615,000	277,782,000	286,707,000
Gastos relacionados con adquisiciones y desarrollos	0	0	0	0
Energéticos	0	0	0	0
Venta y Publicidad	0	0	0	0
Seguros	371,673,000	343,478,000	96,864,000	88,980,000
Predial	704,456,000	599,815,000	177,353,000	150,425,000
Otros Gastos de operación	93,827,000	58,697,000	1,449,000	57,762,000
Total de gastos de venta	5,174,717,000	4,505,735,000	1,360,959,000	1,271,461,000
<b>Gastos Administrativos [sinopsis]</b>				
Comisión por asesoría	0	0	0	0
Comisión por servicios de representación	0	0	0	0
Honorarios legales	0	0	0	0
Honorarios administrativos	1,563,424,000	1,240,408,000	677,789,000	352,075,000
Honorarios profesionales	0	0	0	0
Sueldos	0	0	0	0
Depreciación y amortización	102,184,000	102,184,000	25,546,000	25,546,000
Otros gastos administrativos	0	0	0	0
Total de gastos administrativos	1,665,608,000	1,342,592,000	703,335,000	377,621,000
<b>Ingresos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses ganados	280,541,000	154,014,000	95,805,000	33,689,000
Utilidad por fluctuación cambiaria	3,596,716,000	0	3,167,185,000	0
Utilidad por cambios en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Utilidad por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	0	0	0	566,722,000
Utilidad por venta de activo fijo	873,052,000	353,570,000	597,825,000	96,192,000
Utilidad neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de	11,102,845,000	143,373,000	7,195,346,000	1,000,590,000

Concepto	Acumulado Año Actual 2022-01-01 - 2022-12-31	Acumulado Año Anterior 2021-01-01 - 2021-12-31	Trimestre Año Actual 2022-10-01 - 2022-12-31	Trimestre Año Anterior 2021-10-01 - 2021-12-31
inversión				
Utilidad por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros ingresos financieros	97,168,000	0	0	0
Total de ingresos financieros	15,950,322,000	650,957,000	11,056,161,000	1,697,193,000
<b>Gastos financieros [sinopsis]</b>				
Intereses devengados a cargo	8,575,120,000	7,439,371,000	2,372,790,000	1,821,697,000
Pérdida por fluctuación cambiaria	0	2,422,979,000	0	616,215,000
Pérdidas por cambio en el valor razonable de derivados	0	0	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de instrumentos financieros	99,986,000	0	62,826,000	0
Pérdida por venta de activo fijo	0	0	0	0
Pérdida neta por ajuste a valor razonable de las propiedades de inversión	0	2,579,128,000	0	0
Pérdida por cambios en valor razonable de préstamos	0	0	0	0
Otros gastos financieros	238,690,000	219,858,000	58,979,000	60,279,000
Total de gastos financieros	8,913,796,000	12,661,336,000	2,494,595,000	2,498,191,000
<b>Impuestos a la utilidad [sinopsis]</b>				
Impuesto causado	0	0	0	0
Impuesto diferido	0	0	0	0
Total de Impuestos a la utilidad	0	0	0	0

## [800500] Notas - Lista de notas

### Información a revelar sobre notas, declaración de cumplimiento con las NIIF y otra información explicativa de la entidad [bloque de texto]

#### 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.

#### Eventos importantes al cuarto trimestre de 2022.

A partir del 31 de diciembre de 2021, fecha del último reporte anual, disponible para su consulta en [https://funo.mx/site\\_media/uploads/documentos/reporte-anual2021.pdf](https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/reporte-anual2021.pdf), los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de la compañía a la fecha son:

1. Durante el tercer trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció un 0,9% en comparación con el trimestre anterior de acuerdo con las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). En comparación con el mismo trimestre del año pasado, el salto fue de 4.3%. Las actividades de agricultura fueron las que lideraron el impulso económico en este periodo, con un aumento individual de 2.0% en el periodo, seguido de las actividades de comercio y servicios, con una subida propia de 1.1% y finalmente el sector de industria y manufactura de 0.6%.
2. El Fondo Monetario Internacional señala que la actividad económica mundial está experimentando una desaceleración generalizada y más acentuada de lo previsto, con la inflación más alta registrada en varios decenios. La crisis del costo de vida, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, la invasión rusa a Ucrania y la persistencia de la pandemia de COVID-19 inciden notablemente en las perspectivas. Para México recortó su pronóstico de crecimiento a 2.1% en 2022, tres décimas menos que lo estimado previamente, mientras que para el 2023 mantuvo la proyección de 1.2%.  
Por otro lado, el Banco Mundial señala que el crecimiento mundial se está desacelerando marcadamente debido a la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción de las inversiones y las perturbaciones causadas por la invasión de Rusia a Ucrania. Dada la frágil situación económica, cualquier nuevo acontecimiento adverso podría empujar a la economía mundial a la recesión. Asimismo, el Banco Mundial prevé que la economía mundial crecerá un 1,7 % en 2023 y un 2,7 % en 2024. Para América Latina y el Caribe prevé que el crecimiento se reducirá al 1,3 % en 2023 y luego se recuperará hasta alcanzar el 2,4 % en 2024.
3. El 9 de noviembre de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al flujo por las operaciones del 3T22. La distribución fue por un monto de \$2,138.5 millones de Pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto
4. En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de los portafolios denominados "Titán", "California", "Finsa" y "Maine", que totalizan 269,963 m2 de área Bruta Rentable y 465,765 m2 de reservas territoriales. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$4,192.2 millones de Pesos y generaron \$597.8 millones de Pesos de utilidad.
5. Durante este mismo periodo, Fibra UNO realizó una revisión en la determinación y registro de la compra del portafolio denominado "Memorial" celebrada durante el año 2021, derivado de esta revisión, revalorizó su registro y efectos contables. El efecto representó el reconocimiento al 31 de diciembre de 2022 de un activo financiero por \$2,744 millones de Pesos y

una disminución en propiedades de inversión por el mismo monto, así como el reconocimiento de ingresos de activos financieros por \$308 millones de Pesos en el estado de resultados y una disminución en los ingresos por arrendamiento de este año por el mismo monto. Fibra UNO determinó que no era práctico ni material reclasificar el año anterior.

6. En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 7 de octubre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$720 millones de Dólares con vencimiento en septiembre 2027; el 17 de octubre de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$1,000 millones de Pesos al crédito con BBVA, cuya fecha de disposición fue el 22 de septiembre 2022; el 22 de noviembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$45 millones de Dólares con vencimiento en noviembre 2023. Durante el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO, prepagó el 7 de octubre de 2022 el crédito con Monex, por un monto de \$4,117 millones de Pesos; en esta misma fecha se prepagó el crédito con BBVA, por un monto de \$500 millones de Dólares.
7. El crédito con Monex prepagado el 7 de octubre de 2022, contaba con dos coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados. Estos Derivados fueron liquidados de manera anticipada en dicha fecha, ver Nota 11.
8. Durante el cuarto trimestre de 2022 se realizó la recompra sobre el Bono Nacional (Funo15) por 155,856 títulos la cual se suma a la realizada en el tercer trimestre de 2022 sobre el Bono Internacional (Funo50), por 12,410 títulos, a las del segundo trimestre de 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) y el Bono Internacional (Funo50) por 1,456,265 y 38,211 títulos respectivamente y a la efectuada en el primer trimestre de 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) por 10,220 títulos. En el primer trimestre de 2021 la recompra se hizo sobre el Bono Nacional (Funo18) por 1,003,999 títulos. Finalmente, en el cuarto trimestre de 2020, la recompra se efectuó en nuestro Bono Nacional (Funo18) por 503,000 títulos la cual se suma a las realizadas en el tercer trimestre de 2020 sobre nuestros Bonos Internacionales (Funo30 y Funo50) por 7,000 y 3,000 títulos respectivamente. Al cuarto trimestre de 2022 todas estas recompras contablemente se reconocieron a su valor nominal.
9. Al cierre del cuarto trimestre de 2022, el Fideicomiso 2584, ha recibido amortizaciones por el préstamo de \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585, por un monto de \$534 millones de Pesos, dejando un saldo insoluto de \$146 millones de Pesos.
10. El 9 de agosto de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 2T22. La distribución fue por un monto de \$1,978.8 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
11. Durante el tercer trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de nuestros portafolios denominados "Azul" y "Rojo", que totalizan 17,418 m2 de área Bruta Rentable. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$608.3 millones de Pesos y generaron \$143.4 millones de Pesos de utilidad.
12. En este mismo periodo, Fibra UNO adquirió dos terrenos denominados "Arellano" y "Montero", respectivamente, como dación en pago de una cuenta por cobrar de rentas atrasadas. De dicha operación se obtuvo una utilidad de \$97.2 millones de Pesos por la diferencia que se tuvo entre la cuenta por cobrar y el valor comercial de los terrenos.
13. En el tercer trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 9 de agosto de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Scotiabank por un monto de \$200 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 24 de agosto de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$500 millones de Pesos al crédito con Santander, cuya fecha de disposición fue el 18 de marzo 2022; el 22 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$1,000 millones de Pesos con vencimiento en marzo 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Actinver por un monto de \$400 millones de Pesos con vencimiento en septiembre 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición adicional de \$100 millones de Pesos, al crédito con Actinver cuya fecha de disposición fue el 15 de junio 2022.

14. El 9 de mayo de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 1T22. La distribución fue por un monto de \$1,907.9 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
15. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO llevó a cabo la compra de algunas naves industriales por la cantidad de \$2,890 millones de Pesos; con las cuales se completó la adquisición de la totalidad de la propiedad denominada "La Teja".
16. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 16 de mayo de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Banorte por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 19 de mayo de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en noviembre 2022 y el 10 de junio de 2022, realizó la disposición adicional de \$500 millones de Pesos al crédito con Santander, cuya fecha de disposición fue el 18 de marzo 2022.
17. Durante el segundo trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de las propiedades industriales denominadas Saucito II y Saucito III; consistentes en varias naves industriales que totalizan 36,250 m2 de área Bruta Rentable; así como de un terreno ubicado en el estado de Chihuahua de 7,327 m2. Ambas transacciones generaron \$131.8 millones de Pesos de utilidad.
18. Durante marzo 2022 el Fideicomiso 2584 otorgó un préstamo por \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585 con vencimiento en noviembre 2022 y la posibilidad de extenderse 3 meses.
19. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO realizó la disposición de un nuevo crédito con Santander por monto de \$3,000 millones de Pesos, las condiciones del mismo se encuentran detalladas en la Nota 10.
20. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO efectuó el prepago anticipado del crédito con Santander que tenía vencimiento en agosto 2024. El monto del prepago fue de \$1,820 millones de Pesos mismos que fueron tomados de la disposición anteriormente mencionada.
21. El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondientes al flujo por las operaciones del 4T21. La distribución fue por un monto de \$2,581.1 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.

## 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 2021, 2020 y 2019, 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 2021 han sido reclasificados en ciertos rubros para facilitar su comparabilidad con respecto a la presentación utilizada en 2022.

**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 factores globales, principalmente la inflación y el tipo de cambio de Pesos frente al Dólar Norteamericano. 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. En consecuencia, los estados financieros adjuntos incluyen la valuación detallada de sus propiedades de inversión a valor razonable, estimada por nuestros especialistas independientes.

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

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

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

Nombre de la subsidiaria	Tipo	Proporción de participación accionaria y derechos de voto de la participación no controlada		Utilidad (pérdida) asignada a la participación no controlada		Participación no controlada acumulada	
		31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2022	31/12/2021
Fid. /1127 Torre Latino (i)	Oficina	22.53%	22.53%	\$ 111,383	\$ 85,381	\$ 921,189	\$ 855,546
Fid. /2584 Mitikah (ii)	Mixto	38.00%	38.00%	343,088	265,085	4,866,727	4,453,967
Fid. /955 Satelite (iii)	Mixto	20.00%	-	(440)	-	435,178	-
<b>Total</b>				<b>\$ 454,031</b>	<b>\$ 350,466</b>	<b>\$ 6,223,094</b>	<b>\$ 5,309,512</b>

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

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

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

condensados intermedios de resultados mientras que la parte referente al patrimonio del Fideicomitente / Fideicomisario A se muestra en los estados consolidados condensados intermedios de posición financiera en el rubro de Participación no controladora.

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

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

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

- iii. El 31 de marzo de 2022, Fibra UNO llevó a cabo el cierre de una alianza estratégica con AXA Seguros para el desarrollo del proyecto de usos mixtos Portal Norte ubicado en Satélite en el municipio de Naucalpan, Estado de México. La inversión total del proyecto provendrá de las aportaciones de Fibra UNO y de AXA Seguros conforme a lo siguiente:

Nombre	Descripción	Participación
Fibra UNO	Fideicomitente/Fideicomisario A	80.00%
AXA Seguros SA de CV	Fideicomitente/Fideicomisario B	20.00%

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**

	31/12/2022	31/12/2021
Activos	\$ 202,313	\$ 190,953
Propiedades de inversión	3,962,504	3,675,091
Pasivos	76,097	68,687
Patrimonio total	4,088,720	3,797,357
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	3,167,531	2,941,812
Participación no controlada	921,189	855,545
Utilidad del año	494,375	378,966
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	382,992	293,585
Utilidad del año atribuible a la participación no controladora	<u>\$ 111,383</u>	<u>\$ 85,381</u>

**Fideicomiso 2584**

	31/12/2022	31/12/2021
Activos	\$ 1,494,213	\$ 1,311,371
Propiedades de inversión	16,992,274	13,708,967
Pasivos	5,679,311	3,299,373
Patrimonio total	12,807,176	11,720,965
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	7,940,449	7,266,998
Participación no controlada	4,866,727	4,453,967
Utilidad del año	902,864	697,591
Utilidad del año atribuible a Fibra UNO	559,776	432,506
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ 343,088</u>	<u>\$ 265,085</u>

**Fideicomiso 955**

	31/12/2022
Activos	\$ 594,901
Propiedades de inversión	1,673,839
Pasivos	92,848
Patrimonio total	2,175,892
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	1,740,714
Participación no controlada	435,178
Pérdida del año	(2,202)
Pérdida del año atribuible a Fibra UNO	(1,762)
Pérdida del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ (440)</u>

**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:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	Revelación de las políticas contables
Enmiendas a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

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 periodos futuros.

3. Efectivo y efectivo restringido	31/12/2022	31/12/2021
Efectivo y bancos	\$ 4,671,004	\$ 3,660,591
Inversiones a la vista	1,740,050	2,808,686
Efectivo restringido:		
Efectivo restringido y fondos de reserva para préstamos bancarios	476,057	270,234
	<u>\$ 6,887,111</u>	<u>\$ 6,739,511</u>

Para un mejor análisis de la situación de liquidez de Fibra UNO, debe considerarse que a la fecha de publicación de estos estados financieros se cuenta con la existencia de una Línea de Crédito Revolvente Comprometida y Vinculada a la Sostenibilidad (LRCVS), dicha línea está respaldada y cuenta con el compromiso contractual de once Instituciones Bancarias, Nacionales e Internacionales, le permite a Fibra UNO hacer disposiciones al amparo de la línea con fecha de vencimiento julio de 2024. Adicionalmente se cuenta con la opción de solicitar la extensión del compromiso hasta por dos años después de dicha fecha de vencimiento. La LRCVS cuenta con dos tranches por tipo de moneda Pesos y Dólares Norteamericanos, cada una con las siguientes condiciones:

1. Para la línea en Pesos el monto disponible asciende a \$13,500 millones, a tasa variable ligada a la TIIE y un margen de 1.25%.
2. Para la línea en Dólares Norteamericanos el monto disponible asciende a \$410 millones, a tasa variable ligada a la LIBO01 y un margen de 1.25%.

El margen aplicable en ambas monedas podrá disminuir o incrementar en 0.05%, dependiendo del desempeño en materia de sustentabilidad (KPI's).

Es hasta un año previo a la fecha de vencimiento, cuando Fibra UNO puede tomar la decisión de extender el plazo de la línea mientras que un mes antes de la fecha de vencimiento se podrá realizar la última disposición.

4. Rentas por cobrar a clientes	31/12/2022	31/12/2021
Rentas por cobrar a clientes	\$ 3,410,344	\$ 3,035,592
Estimación preventiva para apoyo Covid	-	(113,979)
Estimación preventiva para cuentas de cobro dudoso	(558,712)	(598,071)
	<u>\$ 2,851,632</u>	<u>\$ 2,323,542</u>

5. Otras cuentas por cobrar	31/12/2022	31/12/2021
Avance de obra por cobrar	\$ 542,745	\$ 525,103
Comisiones por cobrar	698,924	592,440
Deudores por venta de propiedades	4,762,775	110,575
Otras cuentas por cobrar	233,006	573,306
	<u>\$ 6,237,450</u>	<u>\$ 1,801,424</u>

#### 6. Inversiones en instrumentos financieros de LP

El Fideicomiso cuenta con dos emisiones de deuda denominadas en UDIS que al cierre del 4Q22 totalizaban \$6,756.5 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 ejercicio 2021, la compañía realizó inversiones en varios instrumentos denominados en UDIS, emitidos por el 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 4Q22 resultó como se muestra a continuación:

Tipo	Identificador	Fecha vencimiento	No. De Títulos	31/12/2022	31/12/2021
Udibono	231116	16-nov-23	112,519	\$ 87,701	\$ 83,964
Udibono	251204	04-dic-25	546,752	457,391	438,771
Udibono	281130	30-nov-28	403,046	353,813	336,559
Udibono	311127	27-nov-31	531,614	425,103	397,645
Total			1,593,931	<u>\$ 1,324,008</u>	<u>\$ 1,256,939</u>

7. Propiedades de inversión	31/12/2022	31/12/2021
<b>Valor razonable:</b>		
Inversión terminada	\$ 279,564,519	\$ 261,851,129
Inversión en proceso de construcción	16,531,225	17,281,241
Depósito de seriedad y/o anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	550,000	2,850,481
Reservas territoriales	1,569,443	1,536,061
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,774,380	2,951,400
	<u>\$ 300,989,567</u>	<u>\$ 286,470,312</u>

7a	Concepto	Tipo	Propiedades	31/12/2022	31/12/2021
	Saldos al inicio de periodo			\$ 286,470,312	\$ 278,253,392
	Adquisiciones:				
	Memorial	Comercial	16	-	2,192,000
	Yucatán 21	Terreno	1	-	27,000
	Naues La Teja	Industrial	1	2,890,000	788,000
	Galerías Guadalupe	Terreno	1	-	2,290
	Anteño	Terreno	1	72,233	-
	Monteño	Terreno	1	89,457	-
	Disposiciones:				
	Corporativo San Mateo	Oficinas	1	-	(145,500)
	Corredor Urbano Querétaro	Terreno	1	-	(80,722)
	Galerías Valle Oriente	Oficinas	1	-	(354,607)
	El Saucito II	Industrial	1	(100,450)	-
	El Saucito III	Industrial	1	(161,950)	-
	Ciudad Nueva	Terreno	1	(802)	-
	Portafolio Azul	Comercial	4	(90,739)	-
	Portafolio Rojo	Comercial	19	(374,194)	-
	Portafolio Flusa	Industrial	3	(555,040)	-
	Portafolio California	Industrial	4	(522,573)	-
	Portafolio Malibu	Industrial	1	(296,600)	-
	Portafolio Titán	Industrial	8	(2,013,508)	-
	Portafolio Titán	Terreno	11	(94,658)	-
	Portafolio Titán	Oficinas	1	(111,996)	-
	Construcción en proceso, mejoras, arrendos y costos por préstamos capitalizables a las propiedades de Inversión			7,926,316	6,997,455
	Depósito de seguridad y/o arrendos para la adquisición de propiedades de Inversión			(2,300,481)	2,850,481
	Ajustes al valor razonable de propiedades de Inversión			10,164,236	(3,056,477)
	Saldos al final del periodo			\$ 300,989,567	\$ 286,470,312

Por el periodo que comprende del 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, Fibra UNO ha capitalizado costos por préstamos por \$1,203.1 millones de Pesos.

8.	Inversiones en asociadas	% de participación	31/12/2022	31/12/2021
	Torre Mayor	70%	\$ 5,520,270	\$ 5,277,918
	Torre Diana	50%	3,104,338	2,710,892
	Antea Querétaro	40%	2,054,480	1,968,674
			\$ 10,679,088	\$ 9,957,484

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el efecto de valor razonable registrado en las inversiones en asociadas es por \$686.3 millones de Pesos y \$446.9 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, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas.

9.	Otros activos	31/12/2022	31/12/2021
	Plataforma administrativa (a)	\$ 2,043,674	\$ 2,043,674
	Asesoría por estructuración de vehículo inmobiliario	30,000	30,000
	Amortización acumulada	(953,501)	(851,318)
		\$ 1,120,173	\$ 1,222,356

(a) La plataforma administrativa adquirida incluye personal, tecnología y procesos. La amortización anual al 31 de diciembre de 2022 y 2021 asciende a \$102.1 millones de Pesos por ambos periodos. La amortización acumulada se integra por la amortización de plataforma administrativa, asesoría por implementación y la amortización de otros gastos.

## 10. Préstamos

Tipo	Institución	Resumen de préstamos al 31 de Diciembre de 2022					
		Moneda	Tasa de Interés	Inicio	Vencimiento	Saldo MXN	Saldo miles USD
Quirografario	Citibanamex	USD	SOFR+0.80%	nov-22	nov-23	-	\$ 45,000
Bono	Internacional	USD	5.25%	ene-14	dic-24	-	600,000
Bono	Internacional **	USD	5.25%	dic-15	ene-26	-	800,000
Quirografario	BBVA	USD	SOFR+2.15%	oct-22	sep-27	-	720,000
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	-	821,379
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE+ 0.85%	nov-22	feb-23	\$ 1,800,000	-
Quirografario	Banorte	MXN	TIIE+ 0.83%	dic-22	mar-23	2,000,000	-
Quirografario	Scotiabank	MXN	TIIE+ 0.85%	dic-22	mar-23	200,000	-
Quirografario	Santander	MXN	TIIE+ 1.00%	dic-22	mar-23	2,500,000	-
Quirografario	BBVA	MXN	TIIE+ 0.87%	sep-22	mar-23	2,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 18)	MXN	TIIE+ 0.83%	sep-18	abr-23	5,103,052	-
Quirografario	Actinver	MXN	TIIE+ 1.80%	jun-22	jun-23	200,000	-
Hipotecario	HSBC Samara **	MXN	TIIE+ 2.00%	sep-16	sep-23	2,142,857	-
Quirografario	Actinver II	MXN	TIIE+ 1.80%	sep-22	sep-23	400,000	-
Quirografario	Citibanamex	MXN	TIIE+ 0.95%	nov-22	nov-23	2,000,000	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	abr-16	dic-23	243,089	-
Hipotecario	Metlife, Mexico	MXN	7.92%	oct-15	dic-23	504,057	-
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	123,368	-
Hipotecario	MONEX- PIQ **	MXN	TIIE+ 2.25%	oct-20	feb-24	462,630	-
Bono	Nacional (FUNO 15)	MXN	6.99%	feb-15	jul-25	7,484,414	-
Bono	Nacional (FUNO 21-2X)	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	-
Hipotecario	Santander **	MXN	TIIE+ 2.85%	mar-22	nov-28	4,000,000	-
Bono	Nacional (FUNO 16U)	*UDIS	4.60%	abr-16	abr-27	3,501,306	-
Bono	Nacional (FUNO 13U)	*UDIS	5.09%	dic-13	nov-28	3,255,244	-
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2022						\$ 53,940,517	\$ 4,454,379
Tipo de cambio al 31 de Diciembre de 2022							19,4143
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes						\$	86,478,650
Saldos insolutos al 31 de Diciembre de 2022 en Pesos equivalentes						\$	140,419,167
Préstamos a corto plazo							(22,959,941)
Total préstamos a largo plazo							117,459,226
Costo de la transacción							(828,672)
Evaluación de valor razonable de la deuda por contabilidad de cobertura de derivados							(151,444)
						\$	116,479,110

\* Al 31 de diciembre de 2022 el valor de mercado de la UDI fue de 7.646804 Pesos. Los montos mostrados en la tabla anterior de préstamos referentes a las emisiones en UDIs ya se encuentran expresados en Pesos.

\*\* 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 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, México	MXN	7.92 %	abr-16	dic-23	246,074	-
Hipotecario	MetLife, México	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 16 U)	*UDIS	4.60 %	abr-16	abr-27	3,254,706	-
Bono	Nacional (FUNO 13 U)	*UDIS	5.09 %	dic-13	nov-28	3,025,975	-
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021						\$ 49,073,612	\$ 4,240,000
Tipo de cambio al 31 de diciembre de 2021							20,5835
Saldo de Dólares en Pesos equivalentes							87,274,040
Saldos insolutos al 31 de diciembre de 2021 en Pesos equivalentes						\$ 136,347,652	
Préstamos a corto plazo							(4,462,865)
Total préstamos 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.

\*\* 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, 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 Consolidado Disponible para Servicio de Deuda 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 topiar 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) cómo de los CCS (Swap de Moneda).

#### Swap de Tasa de Interés (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Notional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022
1	FUNO 21-2X (1)	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	-	-	15,951	15,952
2	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	34,822	34,814	38,688	38,602
3	Samara (2)	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	15,260	15,256	16,953	16,915
4	Hércules (PiQ) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	28,527	28,460	32,198	32,052
5	Hércules (La Presa) (3)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	7,607	7,589	8,673	8,634
6	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,100,000	-	-	76,550	76,215
7	Vermont (4)	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,099,738	-	-	83,798	83,430
8	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,001	10,203	10,147
9	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,418	8,233	8,187
10	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	8,233	8,188
11	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	10,203	10,148
12	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	10,203	10,148
13	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	8,233	8,188
14	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	13,509	13,440
15	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	10,768	10,712
16	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	10,768	10,712
17	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	13,509	13,439
18	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,713	11,684	13,509	13,440
19	Miskah (5)	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	10,768	10,712
			Total	12,554,427	199,366	198,991	400,950	399,261

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 tenía 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%, fecha de vencimiento junio de 2024 y fecha de prepago octubre de 2022:
  - Estructura de 2 instrumentos financieros derivados que tenían 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). Estos instrumentos financieros derivados fueron liquidados junto con el compromiso primario.

(5) Crédito Hipotecario para el desarrollo del Proyecto Mitikah por montos dispuestos por \$4,000 millones de Pesos a tasas variables de TIIE + Spread variable (entre 2.85% y 2.90%) y fecha de vencimiento en noviembre 2028:

- 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 el spread variable (entre 2.85% y 2.90%) del compromiso primario.

### Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nocional Inicial (Miles de Dólares)	Nocional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Septiembre 2022	VR Derivado Septiembre 2022
1	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	6,445	3,396	21,407	14,568
2	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	25,938	22,000	43,711	34,996
3	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	18,603	15,945	30,337	24,469
4	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(100,138)	(92,074)	(77,546)	(69,508)
5	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	980,000	(17,957)	(16,316)	(2,244)	(1,676)
6	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(33,150)	(30,870)	(25,644)	(25,268)
7	Bono Int. 800 USD (1)	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(12,476)	(11,533)	2,121	(4,240)
8	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(6,683)	(4,513)	14,643	8,383
9	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(23,422)	(22,509)	(2,317)	(1,520)
10	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(157,723)	(147,357)	(134,307)	(133,229)
11	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(76,967)	(71,883)	(65,133)	(64,598)
12	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(74,163)	(69,203)	(62,143)	(61,613)
13	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(147,923)	(140,203)	(124,539)	(114,771)
14	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(152,880)	(144,876)	(129,841)	(119,622)
15	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(240,811)	(228,157)	(207,053)	(190,660)
16	Bono Int. 800 USD (1)	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(234,953)	(222,629)	(200,797)	(194,914)
17	Bono Int. 875 USD (2)	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,998,000	(860,776)	(724,457)	(666,528)	(556,792)
			<b>Total</b>	<b>1,000,000</b>	<b>26,546,913</b>	<b>(2,089,036)</b>	<b>(1,885,239)</b>	<b>(1,784,863)</b>	<b>(1,596,295)</b>

(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 diciembre de 2022: 10.7605%).
- 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 mensualmente la cantidad resultante de multiplicar el monto nocional en Pesos por una tasa anual promedio de TIIE - 3.2667% (TIIE al 30 de diciembre de 2022: 10.7605%).

(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:

- Estructura de 1 instrumento financiero derivado que tiene como objetivo:
  - 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 nocional en Pesos por una tasa anual de TIIE - 4.7200% (TIIE al 30 de diciembre de 2022: 10.7605%).

Ahora bien, la valuación total de los instrumentos financieros derivados de acuerdo con su naturaleza en el Balance General al 31 de diciembre de 2022 asciende a un pasivo de \$1,926,580 y a un activo de \$240,332.

Durante el periodo, las coberturas, tanto de flujo de efectivo como de valor razonable, resultaron altamente efectivas al cubrir la exposición al tipo de cambio. Como resultado de esta cobertura, el valor en libros del crédito en Dólares fue ajustado a \$148,153 Pesos al 31 de diciembre de 2022, 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 Ncional del instrumento financiero derivado contempla la probabilidad de supervivencia al 15 de enero de 2050 y va cambiando hasta llegar a 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 (IRS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Nacional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	FUNO 21-2X	Flujo de Efectivo	Diciembre-2022	4,100,000	-	-	(39,989)	(39,974)
2	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	2,046,207	34,822	34,814	(14,804)	(14,796)
3	Samara	Flujo de Efectivo	Septiembre-2023	896,650	15,260	15,256	(6,487)	(6,484)
4	Hércules (PIQ)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	513,512	28,527	28,480	22,168	22,077
5	Hércules (La Presa)	Flujo de Efectivo	Febrero-2024	138,320	7,607	7,589	5,971	5,947
6	Vermont	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,100,000	-	-	(20,157)	(20,126)
7	Vermont	Flujo de Efectivo	Octubre-2022	2,099,738	-	-	(9,644)	(9,659)
8	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,001	(8,915)	(8,887)
9	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,418	(7,772)	(7,750)
10	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	(7,772)	(7,782)
11	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	(8,915)	(8,927)
12	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	9,024	9,002	(8,915)	(8,888)
13	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	7,437	7,419	(7,772)	(7,751)
14	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	(4,201)	(4,194)
15	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	(3,955)	(3,949)
16	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	(3,955)	(3,969)
17	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,714	11,685	(4,201)	(4,219)
18	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	57,436	11,713	11,684	(4,201)	(4,194)
19	Miskah	Flujo de Efectivo	Agosto-2024	52,564	9,542	9,519	(3,955)	(3,949)
			<b>Total</b>	<b>12,554,427</b>	<b>199,366</b>	<b>198,991</b>	<b>(137,471)</b>	<b>(137,477)</b>

### Swap de Moneda (CCS)

#	Compromiso	Cobertura	Vencimiento	Notional Inicial (Miles de Dólares)	Notional Inicial (Miles de Pesos)	VR Deuda Diciembre 2022	VR Derivado Diciembre 2022	VR Deuda Diciembre 2021	VR Derivado Diciembre 2021
1	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	944,750	6,445	3,396	149,002	143,326
2	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	60,000	1,113,000	25,938	22,000	197,238	188,501
3	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	40,000	739,000	18,603	15,945	132,244	126,637
4	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	75,000	1,527,750	(100,138)	(92,074)	115,468	108,182
5	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	950,000	(17,957)	(16,316)	129,117	122,907
6	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	25,000	508,663	(33,150)	(30,870)	38,599	35,887
7	Bono Int. 800 USD	Valor Razonable	Enero-2026	50,000	958,000	(12,476)	(11,533)	129,134	122,689
8	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	944,750	(6,683)	(4,513)	118,505	112,349
9	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	958,000	(23,422)	(22,509)	100,635	94,612
10	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(157,723)	(147,357)	(22,684)	(26,013)
11	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(76,967)	(71,883)	(8,824)	(10,508)
12	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	25,000	562,500	(74,163)	(69,203)	(5,097)	(6,509)
13	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(147,923)	(140,203)	(10,006)	(12,764)
14	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	50,000	1,125,000	(152,880)	(144,876)	(16,630)	(19,340)
15	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(240,811)	(228,157)	(40,303)	(44,254)
16	Bono Int. 800 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2026	75,000	1,687,500	(234,953)	(222,629)	(32,474)	(36,482)
17	Bono Int. 875 USD	Flujo de Efectivo	Enero-2050	200,000	3,898,000	(80,776)	(724,457)	(55,380)	(637,630)
			<b>Total</b>	<b>1,000,000</b>	<b>20,546,913</b>	<b>(2,089,036)</b>	<b>(1,885,239)</b>	<b>319,444</b>	<b>261,488</b>

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	31/12/2022	31/12/2021
Intereses por pagar	\$ 2,079,079	\$ 2,222,202
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	2,301,417	829,914
Proveedores	2,193,159	1,766,466
	<b>\$ 6,573,655</b>	<b>\$ 4,818,582</b>

### 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 2022 y 2021, fueron por \$643.2 millones de Pesos y \$358.3 millones de Pesos, respectivamente.

Asimismo, considerando el periodo de tres meses que terminó el 31 de diciembre de 2022 y 2021, los costos asociados a este plan fueron por \$425.4 millones de Pesos y \$138.5 millones de Pesos, respectivamente.

Durante 2022 y 2021, derivado del programa se pusieron en circulación 28,548,956 y 3,259,013 CBFIs, respectivamente.

14. Operaciones y saldos con partes relacionadas	31/12/2022	31/12/2021
Ingresos:		
F1 Administración, S.C.		
Comisión por administración (6)	\$ 83,647	\$ 68,096
Comisión por arrendamiento	91,353	8,884
Comisión de administración de activos	60,431	-
Gastos por:		
Fibra UNO Administración, S.C.		
Honorarios de adquisición capitalizados 3% (1)	45,000	65,760
Honorarios de administración 0.5% (1)	859,693	825,227
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.		
Servicios recibidos capitalizados (3)	41,571	870,779
F2 Services, S.C.		
Servicios recibidos (2)	443,566	394,329
Parks Mantenimiento, S.C.		
Servicios recibidos (4)	502,386	439,911
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.		
Servicios de administración inmobiliaria (5)	54,335	51,173

- 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.
- 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.
- Fibra UNO celebró un contrato de construcción de obra con Parks Desarrolladora, S.A. y Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V., por el cual los honorarios serán pagados en base al avance de cada obra.
- 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.
- 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.
- 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, 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:

	31/12/2022	31/12/2021
Por cobrar:		
Fideicomiso 2585	\$ 146,496	\$ -
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	422	423
F2 Services, S.C.	578	98
Otras	5,776	2,324
	<b>\$ 153,272</b>	<b>\$ 2,845</b>
Por cobrar largo plazo:		
Fideicomiso 2585	\$ 1,596,636	\$ 1,561,891
	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>
Por pagar:		
Fideicomiso 2585	\$ 292,727	\$ -
Fibra UNO Administración, S.C.	5,260	69,835
Parks Mantenimiento, S.C.	20,957	21,228
Coordinadora de Inmuebles Industriales, S.A. de C.V.	24,785	25,369
Operadora Jumbo, S.A. de C.V.	49,543	8,505
Parks Concentradora, S.A. de C.V.	30,011	8,662
Otros	16,516	13,495
	<b>\$ 439,799</b>	<b>\$ 147,094</b>

## 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 2022 y al 31 de diciembre de 2021, existen 3,779,000,000 y 3,799,999,999 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	Reembolso de Capital	Total Distribuido
9 de noviembre de 2022	\$ 2,138,536	\$ -	\$ 2,138,536
9 de agosto de 2022	1,978,804	-	1,978,804
9 de mayo de 2022	1,907,942	-	1,907,942
9 de febrero de 2022	2,581,061	-	2,581,061
<b>Total al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$ 8,606,343</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 8,606,343</b>
9 de noviembre de 2021	\$ 1,124,800	\$ 281,200	\$ 1,406,000
9 de agosto de 2021	830,399	427,781	1,258,180
10 de mayo de 2021	822,370	425,342	1,247,712
9 de febrero de 2021	1,201,350	-	1,201,350
<b>Total al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>\$ 3,978,919</b>	<b>\$ 1,134,323</b>	<b>\$ 5,113,242</b>

Al 31 de diciembre de 2022, Fibra UNO distribuyó por concepto de resultado fiscal \$ 8,606.3 millones de Pesos, de los cuales \$ 2,581 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2021. Al 31 de diciembre de 2021, Fibra UNO distribuyó por concepto de reembolso de patrimonio \$ 1,134.3 millones de Pesos, y de resultado fiscal \$ 3,978.9 millones de Pesos, de los cuales \$ 1,201.3 millones de Pesos corresponden al ejercicio 2020.

#### Reserva para recompra de CBFIs

Al 31 de diciembre de 2022 la Reserva para recompra de CBFIs autorizada en el Comité del 22 de julio de 2020 comprende 61,210,300 CBFIs a un precio de cierre a esta fecha de 23.00 lo que equivale a \$1,407,836,900 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 2 de febrero de 2023, Fibra UNO anunció la distribución a sus tenedores de CBFIs correspondiente al resultado del 4Q22. La distribución es por la cantidad de \$4,182.5 millones de Pesos, de los cuales corresponden en su totalidad al resultado fiscal neto; relacionado únicamente al flujo generado durante el trimestre.

#### 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 con la aprobación del Comité Técnico del 20 de febrero de 2023.

---

## Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

### a) 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:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	Revelación de las políticas contables
Enmiendas a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

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 periodos futuros.

---

## [800600] Notas - Lista de políticas contables

### Información a revelar de las políticas contables significativas [bloque de texto]

---

#### a) 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:

Enmiendas a IFRS 10 e IAS 28 (enmiendas)	Venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto
Enmiendas a IAS 1	Clasificación de los pasivos como corrientes o no corrientes.
Enmiendas a la IAS 1 y a las Declaración práctica 2	Revelación de las políticas contables
Enmiendas a la IAS 8	Definición de las estimaciones contables

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 periodos futuros.

---

## [813000] Notas - Información financiera intermedia de conformidad con la NIC 34

### Información a revelar sobre información financiera intermedia [bloque de texto]

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 2022, 2021 y 2020, preparados de acuerdo con IFRS. Los resultados del periodo no necesariamente indican los resultados del año.

### Descripción de sucesos y transacciones significativas

Eventos importantes al cuarto trimestre de 2022.

A partir del 31 de diciembre de 2021, fecha del último reporte anual, disponible para su consulta en [https://funo.mx/site\\_media/uploads/documentos/reporte-anual2021.pdf](https://funo.mx/site_media/uploads/documentos/reporte-anual2021.pdf), los eventos y transacciones más significativos para entender la situación de la compañía a la fecha son:

1. Durante el tercer trimestre de 2022, el Producto Interno Bruto (PIB) de México creció un 0,9% en comparación con el trimestre anterior de acuerdo con las cifras publicadas por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI). En comparación con el mismo trimestre del año pasado, el salto fue de 4.3%. Las actividades de agricultura fueron las que lideraron el impulso económico en este periodo, con un aumento individual de 2.0% en el periodo, seguido de las actividades de comercio y servicios, con una subida propia de 1.1% y finalmente el sector de industria y manufactura de 0.6%.
2. El Fondo Monetario Internacional señala que la actividad económica mundial está experimentando una desaceleración generalizada y más acentuada de lo previsto, con la inflación más alta registrada en varios decenios. La crisis del costo de vida, el endurecimiento de las condiciones financieras en la mayoría de las regiones, la invasión rusa a Ucrania y la persistencia de la pandemia de COVID-19 inciden notablemente en las perspectivas. Para México recortó su pronóstico de crecimiento a 2.1% en 2022, tres décimas menos que lo estimado previamente, mientras que para el 2023 mantuvo la proyección de 1.2%. Por otro lado, el Banco Mundial señala que el crecimiento mundial se está desacelerando marcadamente debido a la elevada inflación, el aumento de las tasas de interés, la reducción de las inversiones y las perturbaciones causadas por la invasión de Rusia a Ucrania. Dada la frágil situación económica, cualquier nuevo acontecimiento adverso podría empujar a la economía mundial a la 8 recesión. Asimismo, el Banco Mundial prevé que la economía mundial crecerá un 1,7 % en 2023 y un 2,7 % en 2024. Para América Latina y el Caribe prevé que el crecimiento se reducirá al 1,3 % en 2023 y luego se recuperará hasta alcanzar el 2,4 % en 2024.
3. El 9 de noviembre de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios, correspondiente al flujo por las operaciones del 3T22. La distribución fue por un monto de \$2,138.5 millones de Pesos que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto
4. En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de los portafolios denominados "Titán", "California", "Finsa" y "Maine", que totalizan 269,963 m2 de área Bruta Rentable y 465,765 m2 de reservas territoriales. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$4,192.2 millones de Pesos y generaron \$597.8 millones de Pesos de utilidad.

5. Durante este mismo periodo, Fibra UNO realizó una revisión en la determinación y registro de la compra del portafolio denominado "Memorial" celebrada durante el año 2021, derivado de esta revisión, revalorizó su registro y efectos contables. El efecto representó el reconocimiento al 31 de diciembre de 2022 de un activo financiero por \$2,744 millones de Pesos y una disminución en propiedades de inversión por el mismo monto, así como el reconocimiento de ingresos de activos financieros por \$308 millones de Pesos en el estado de resultados y una disminución en los ingresos por arrendamiento de este año por el mismo monto. Fibra UNO determinó que no era práctico ni material reclasificar el año anterior.
6. En el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 7 de octubre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$720 millones de Dólares con vencimiento en septiembre 2027; el 17 de octubre de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$1,000 millones de Pesos al crédito con BBVA, cuya fecha de disposición fue el 22 de septiembre 2022; el 22 de noviembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$45 millones de Dólares con vencimiento en noviembre 2023. Durante el cuarto trimestre de 2022, Fibra UNO, prepagó el 7 de octubre de 2022 el crédito con Monex, por un monto de \$4,117 millones de Pesos; en esta misma fecha se prepagó el crédito con BBVA, por un monto de \$500 millones de Dólares.
7. El crédito con Monex prepagado el 7 de octubre de 2022, contaba con dos coberturas a través de Instrumentos Financieros Derivados. Estos Derivados fueron liquidados de manera anticipada en dicha fecha, ver Nota 11.
8. Durante el cuarto trimestre de 2022 se realizó la recompra sobre el Bono Nacional (Funo15) por 155,856 títulos la cual se suma a la realizada en el tercer trimestre de 2022 sobre el Bono Internacional (Funo50), por 12,410 títulos, a las del segundo trimestre de 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) y el Bono Internacional (Funo50) por 1,456,265 y 38,211 títulos respectivamente y a la efectuada en el primer trimestre de 2022 sobre el Bono Nacional (Funo18) por 10,220 títulos. En el primer trimestre de 2021 la recompra se hizo sobre el Bono Nacional (Funo18) por 1,003,999 títulos. Finalmente, en el cuarto trimestre de 2020, la recompra se efectuó en nuestro Bono Nacional (Funo18) por 503,000 títulos la cual se suma a las realizadas en el tercer trimestre de 2020 sobre nuestros Bonos Internacionales (Funo30 y Funo50) por 7,000 y 3,000 títulos respectivamente. Al cuarto trimestre de 2022 todas estas recompras contablemente se reconocieron a su valor nominal.
9. Al cierre del cuarto trimestre de 2022, el Fideicomiso 2584, ha recibido amortizaciones por el préstamo de \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585, por un monto de \$534 millones de Pesos, dejando un saldo insoluto de \$146 millones de Pesos.
10. El 9 de agosto de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 2T22. La distribución fue por un monto de \$1,978.8 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
11. Durante el tercer trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de algunas propiedades que formaban parte de nuestros portafolios denominados "Azul" y "Rojo", que totalizan 17,418 m2 de área Bruta Rentable. Estas transacciones tuvieron un precio de venta de \$608.3 millones de Pesos y generaron \$143.4 millones de Pesos de utilidad.
12. En este mismo periodo, Fibra UNO adquirió dos terrenos denominados "Arellano" y "Montero", respectivamente, como dación en pago de una cuenta por cobrar de rentas atrasadas. De dicha operación se obtuvo una utilidad de \$97.2 millones de Pesos por la diferencia que se tuvo entre la cuenta por cobrar y el valor comercial de los terrenos.
13. En el tercer trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 9 de agosto de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Scotiabank por un monto de \$200 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 24 de agosto de 2022, Fibra UNO realizó la disposición adicional de \$500 millones de Pesos al crédito con Santander, cuya fecha de disposición fue el 18 de marzo 2022; el 22 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con BBVA por un monto de \$1,000 millones de Pesos con vencimiento en marzo 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Actinver por un monto de \$400 millones de Pesos con vencimiento en septiembre 2023; el 29 de septiembre de 2022, realizó la disposición adicional de \$100 millones de Pesos, al crédito con Actinver cuya fecha de disposición fue el 15 de junio 2022.
14. El 9 de mayo de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondiente al flujo por las operaciones del 1T22. La distribución fue por un monto de \$1,907.9 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden a resultado fiscal neto del trimestre.
15. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO llevó a cabo la compra de algunas naves industriales por la cantidad de \$2,890 millones de Pesos; con las cuales se completó la adquisición de la totalidad de la propiedad denominada "La Teja".
16. En el segundo trimestre de 2022, Fibra UNO, dispuso de nuevos créditos; el 16 de mayo de 2022, realizó la disposición de un nuevo crédito con Banorte por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en diciembre 2022; el 19 de mayo de 2022, realizó la disposición de un

nuevo crédito con Citibanamex por un monto de \$2,000 millones de Pesos con vencimiento en noviembre 2022 y el 10 de junio de 2022, realizó la disposición adicional de \$500 millones de Pesos al crédito con Santander, cuya fecha de disposición fue el 18 de marzo 2022. 10

17. Durante el segundo trimestre de 2022 Fibra UNO cerró la venta de las propiedades industriales denominadas Saucito II y Saucito III; consistentes en varias naves industriales que totalizan 36,250 m2 de área Bruta Rentable; así como de un terreno ubicado en el estado de Chihuahua de 7,327 m2. Ambas transacciones generaron \$131.8 millones de Pesos de utilidad.

18. Durante marzo 2022 el Fideicomiso 2584 otorgó un préstamo por \$680 millones de Pesos al Fideicomiso 2585 con vencimiento en noviembre 2022 y la posibilidad de extenderse 3 meses.

19. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO realizó la disposición de un nuevo crédito con Santander por monto de \$3,000 millones de Pesos, las condiciones del mismo se encuentran detalladas en la Nota 10.

20. El 18 de marzo de 2022, Fibra UNO efectuó el prepago anticipado del crédito con Santander que tenía vencimiento en agosto 2024. El monto del prepago fue de \$1,820 millones de Pesos mismos que fueron tomados de la disposición anteriormente mencionada.

21. El 9 de febrero de 2022, Fibra UNO efectuó el pago de distribución a los tenedores de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios correspondientes al flujo por las operaciones del 4T21. La distribución fue por un monto de \$2,581.1 millones de Pesos, que en su totalidad corresponden al resultado fiscal neto.

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias:** 0

---

**Dividendos pagados, otras acciones:** 0

---

**Dividendos pagados, acciones ordinarias por acción:** 0

---

**Dividendos pagados, otras acciones por acción:** 0

---

## [815100] Anexo AA - Desglose de Pasivos

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
Actinver	602000004741	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2022-06-15	2023-06-15	TIIE 28	12.15	Quirografario	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	1,215,000	0.14	0
Actinver	602000005668	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2022-09-29	2023-09-22	TIIE 28	12.15	Quirografario	400,000,000	400,000,000	0	400,000,000	0	0	0	2,429,000	0.29	0
Santander	05010632477	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-15	2023-03-09	TIIE 28	11.33	Quirografario	3,000,000,000	2,500,000,000	2,500,000,000	0	0	0	0	17,316,000	1.78	0
Banorte	1153078670	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-08-30	2023-03-02	TIIE 28	11.13	Quirografario	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	0	0	0	0	17,930,000	1.42	0
Citi Banamex	PQ1034	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2022-05-19	2023-11-17	TIIE 28	11.66	Quirografario	2,000,000,000	2,000,000,000	0	2,000,000,000	0	0	0	7,775,000	1.42	0
Citi Banamex	ACS1035	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2022-11-22	2023-11-22	SOFR 1M	5.12	Quirografario	873,644,000	873,644,000	0	873,644,000	0	0	0	1,118,000	0.62	0
BBVA Bancomer	N/D	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2022-09-22	2023-03-21	TIIE 28	11.63	Quirografario	2,000,000,000	2,000,000,000	2,000,000,000	0	0	0	0	646,000	1.42	0
Scotiabank	1600000021746	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-07-31	2023-02-16	TIIE 28	11.56	Quirografario	1,800,000,000	1,800,000,000	1,800,000,000	0	0	0	0	6,938,000	1.28	0
Scotiabank	160000002174635	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2020-07-31	2023-03-07	TIIE 28	11.17	Quirografario	200,000,000	200,000,000	200,000,000	0	0	0	0	1,490,000	0.14	0
Crédito Sindicado - PIQ	3198942	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	13.01	Garantía Hipotecaria y Prendaria	524,999,000	462,630,000	10,395,000	10,395,000	441,840,000	0	0	44,000	0.33	0
Crédito Sindicado - La Presa	3198942	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2020-03-30	2024-02-25	TIIE 28	13.01	Garantía Hipotecaria y Prendaria	140,000,000	123,368,000	2,772,000	2,772,000	117,824,000	0	0	167,000	0.09	0
HSBC México	81257897	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-09-23	2023-09-15	TIIE 28	12.36	Garantía Hipotecaria y Prendaria	3,000,000,000	2,142,857,000	68,571,000	2,074,286,000	0	0	0	11,773,000	1.53	0
Metlife	50520105	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2015-11-10	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	540,000,000	504,057,000	3,582,000	500,475,000	0	0	0	0	0.36	0
Metlife	50520110	Pagos constantes	MXN	NO	Flujos de propiedades en garantía	2016-04-26	2023-12-01	Tasa Fija	7.92	Garantía Hipotecaria y Prendaria	259,000,000	243,089,000	1,664,000	241,425,000	0	0	0	0	0.17	0
Santander (Crédito Sindicado)	N/D	Pago a vencimiento	MXN	SI	Flujos de propiedades en garantía	2022-03-18	2028-11-18	TIIE 28	13.2	Garantía Hipotecaria y Prendaria	6,000,000,000	4,000,000,000	0	0	0	22,000,000	3,978,000,000	26,394,000	2.85	0
BBVA (Crédito Sindicado)	N/D	Pago a vencimiento	USD	SI	Pari-passu	2022-09-09	2027-09-09	SOFR 1M	6.47	Quirografario	13,978,296,000	13,978,296,000	0	0	0	0	13,978,296,000	2,513,000	9.96	0
<b>Total Bancarios [Miembro]</b>											<b>36,915,939,000</b>	<b>33,427,941,000</b>	<b>8,786,984,000</b>	<b>6,102,997,000</b>	<b>559,664,000</b>	<b>22,000,000</b>	<b>17,956,296,000</b>	<b>97,748,000</b>		
ISIN y/o clave de pizarra	Listadas (México/Extranjero)	Esquema de amortización	Moneda	¿Se contempla plan de refinanciamiento al vencimiento?	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Monto inicial de la emisión	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]			
FUNO13-2	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2013-12-16	2023-12-04	Tasa Fija	8.4	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	3,120,900,000	3,120,900,000	0	3,120,900,000	0	0	0	18,933,000	2.22	0
FUNO13U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2013-12-16	2028-11-27	Tasa Fija	5.09	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,678,254,000	3,255,244,000	0	0	0	0	3,255,244,000	11,967,000	2.32	0

Institución	Número de contrato	Tipo de crédito (revolvente, pago a vencimiento, pagos constantes)	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
													0 a 6 Meses [Miembro]	7 a 12 Meses [Miembro]	13 a 18 Meses [Miembro]	19 a 36 Meses [Miembro]	37 Meses o más [Miembro]				
FUNO15	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2015-02-02	2025-07-23	Tasa Fija	6.99	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	7,500,000,000	7,484,414,000	0	0	0	7,484,414,000	0	228,498,000	5.33	0	
FUNO16U	Mexico	Pago a vencimiento	UDI	NO	Pari-passu	2016-04-14	2027-04-01	Tasa Fija	4.6	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,880,700,000	3,501,306,000	0	0	0	0	3,501,306,000	38,475,000	2.49	0	
FUNO17	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2017-12-11	2027-11-29	Tasa Fija	9.2	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	4,799,600,000	4,799,600,000	0	0	0	0	4,799,600,000	31,891,000	3.42	0	
FUNO18	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2018-09-18	2023-04-25	TIE 28	11.14	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,400,400,000	5,103,052,000	5,103,052,000	0	0	0	0	39,478,000	3.63	0	
FUNO 21X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2028-10-12	Tasa Fija	8.98	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	2,900,000,000	2,900,000,000	0	0	0	0	2,900,000,000	52,084,000	2.07	0	
FUNO 21-2X	Mexico	Pago a vencimiento	MXN	NO	Pari-passu	2021-10-21	2025-10-16	TIE 28	11.25	AAA (Mex) por Fitch y HR AAA por HR Ratings	5,200,000,000	5,200,000,000	0	0	0	5,200,000,000	0	26,000,000	3.7	0	
VS898324AA61	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2024-12-15	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	11,648,580,000	11,648,580,000	0	0	0	11,648,580,000	0	25,481,000	8.3	0	
BBG005XK4LK1	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2014-01-30	2044-01-30	Tasa Fija	6.95	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	13,590,010,000	13,590,010,000	0	0	0	0	13,590,010,000	393,544,000	9.68	0	
USP9406GAC26	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2015-12-03	2026-01-30	Tasa Fija	5.25	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	15,531,440,000	15,531,440,000	0	0	0	0	15,531,440,000	341,789,000	11.06	0	
US898339AA49/USP9401CAA01	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2030-01-15	Tasa Fija	4.87	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	14,910,182,000	14,910,182,000	0	0	0	0	14,910,182,000	329,201,000	10.62	0	
US898339AB22/USP9401CAB83	Extranjero	Pago a vencimiento	USD	NO	Pari-passu	2019-06-28	2050-01-15	Tasa Fija	6.39	Baa2 por Moody's y BBB por Fitch	15,946,498,000	15,946,498,000	0	0	0	0	15,946,498,000	443,990,000	11.36	0	
Total bursátiles y colocaciones privadas [Miembro]											106,106,564,000	106,991,226,000	5,103,052,000	3,120,900,000	0	24,332,994,000	74,434,280,000	1,981,331,000			
Acceptor	Concepto	Esquema de pago	Moneda	Cláusula de refinanciamiento al vencimiento	Prelación de pago	Fecha de firma de contrato	Fecha de vencimiento	Determinación de tasa de referencia	Tasa de interés	Descripción de la garantía o características relevantes	Línea de crédito inicial	Saldo insoluto	Saldo insoluto (Detalle)Intervalo de tiempo - desglose de pasivos [Eje]					Intereses devengados no pagados al cierre del trimestre en moneda nacional	Porcentaje de la deuda total	Meses de atraso (capital o interés)	
											0	0	0	0	0	0	0	0			
Total general [Miembro]											143,022,503,000	140,419,167,000	13,890,036,000	9,223,897,000	559,664,000	24,354,994,000	92,390,576,000	2,079,079,000			

**[815101] Anexo AA****Nivel de endeudamiento al cierre del trimestre**


---

<b>Total de financiamientos:</b>	33,427,941,000
----------------------------------	----------------

---

<b>Total de deuda bursátil:</b>	106,991,226,000
---------------------------------	-----------------

---

**Total de intereses devengados no pagados**

2,079,079,000

---

<b>Activos:</b>	338,312,001,000
-----------------	-----------------

---

**Total de créditos, préstamos o financiamientos no relevantes**

0

**Nivel de apalancamiento**

Nuestro nivel de apalancamiento debe de ser menor a 2.0x.

---

<b>Nivel de apalancamiento:</b>	2
---------------------------------	---

---

<b>Activos:</b>	338,312,001,000
-----------------	-----------------

---

<b>Títulos de capital:</b>	186,151,008,000
----------------------------	-----------------

---

**Índice de cobertura de servicio de la deuda**

1

---

<b>Activos líquidos:</b>	7,735,062,000
--------------------------	---------------

---

<b>IVA por recuperar:</b>	965,200,000
---------------------------	-------------

---

<b>Utilidad operativa estimada:</b>	11,519,023,000
-------------------------------------	----------------

---

<b>Líneas de crédito revolventes:</b>	23,959,863,000
---------------------------------------	----------------

---

**Amortización estimadas intereses**10,704,347,000

---

**Amortización programadas capital**23,113,933,000

---

**Gastos de capital recurrentes estimados**1,805,000,000

---

**Gastos de desarrollo no discrecional estimados**2,136,400,000

---

**Comentarios Anexo AA**

Las cifras se encuentran en miles de pesos. Se utilizó el tipo de cambio para solventar obligaciones al 30 de diciembre de 2022 de 19.4143 pesos por dólar estadounidense. El valor de la UDI utilizado al cierre de diciembre de 2022 es 7.646804

---