



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**  
**FACULTAD DE ARQUITECTURA**  
**ESPECIALIDAD EN VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**Estudio de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS),  
análisis de la empresa FIBRA UNO y su impacto en el mercado  
inmobiliario mexicano**

**TESINA**

**QUE PARA OBTENER EL:  
TÍTULO DE ESPECIALISTA  
EN:  
VALUACIÓN INMOBILIARIA**

**PRESENTA:  
FERNANDO BOTAS HERRERA**

**DIRECTOR DE TESIS:  
ING. EVI MANUEL GARCÍA CÓRDOVA**

**PUEA** PROGRAMA  
ÚNICO DE  
ESPECIALIZACIONES  
EN ARQUITECTURA

**CIUDAD UNIVERSITARIA, CD. MX., 2022**



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

**DERECHOS RESERVADOS ©**  
**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# **TESIS VALUACIÓN INMOBILIARIA**

## ***Tema:***

Estudio de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS), análisis de la empresa FIBRA UNO y su impacto en el mercado inmobiliario mexicano

## ***Justificación:***

La introducción de FIBRAS en México y el establecimiento del régimen fiscal aplicable a las FIBRAS en el 2004 como un vehículo de inversión (a través de valores emitidos) representa un nuevo tipo de instrumento de inversión para los inversionistas individuales e institucionales. La estructura legal de una FIBRA se deriva de varias reformas aprobadas, además la estabilidad de la economía mexicana en los últimos años ha contribuido al desarrollo de renta de propiedades en el país, principalmente en ciudades grandes y medianas. Las FIBRAS promueven el desarrollo de los bienes raíces en México al integrarse como un vehículo por medio del cual, los inversionistas institucionales e individuales tienen acceso a este mercado, para servir como una fuente de liquidez para desarrolladores e inversionistas, y contribuir a la diversificación del riesgo para el inversionista en los bienes raíces. Una Fibra que cotiza en la Bolsa Mexicana de Valores tiene varios beneficios bajo la legislación fiscal mexicana, ya que algunos inversionistas no son sujetos del impuesto sobre la renta y exenta a los inversionistas que califican para efectos de las leyes fiscales mexicanas (por ejemplo, inversionistas que residen en México, entidades exentas de impuesto e individuos de otra nacionalidad que no sea la mexicana) de ser sujetos fiscalmente con respecto a transacciones de mercado secundario que involucran CBFIs (Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios).

## ***Objetivos:***

Dar a conocer la información conceptual y el marco jurídico de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) y presentar el desarrollo y estado actual de la principal empresa que utiliza este esquema de operación en México que es FIBRA UNO, a fin de tener una idea precisa del impacto de esta modalidad en el mercado inmobiliario mexicano

## ***Hipótesis:***

*Las FIBRAS en México son un esquema de operación que han impulsado de manera contundente el desarrollo del mercado inmobiliario en México*

## Experimentación

### Índice: Pág

#### Marco Jurídico:

1. Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos	3
2. Origen, características y operación de los Fibras	5
3. Innovación, ingeniería financiera y nuevas tecnologías	7
4. Análisis de la evolución de los Fideicomisos de infraestructura y Bienes Raíces (FiBRas) en México.	7
5. Relación de la valuación con las FIBRAS	8

#### Análisis FIBRA UNO:

6. Glosario de Términos y Definiciones	9
7. Principales beneficios de la inversión en una Fibra	11
8. FIBRA UNO	12
<i>Descripción de FIBRA UNO</i>	
9. Cartera de Fibra UNO	13
<i>Cartera Estabilizada</i>	
<i>Cartera en Desarrollo</i>	
<i>Cartera en Desarrollo JV</i>	
<i>Adquisiciones de Carteras 2020</i>	
10. Contratos de Arrendamiento	16
11. Oportunidades de Mercado	18
12. Ventajas Competitivas	18
<i>Fortalezas competitivas:</i>	
<i>Objetivos de negocio y estrategias de crecimiento</i>	
<i>Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.</i>	
<i>Riesgos relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de CBFIs</i>	
<i>Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBFIs.</i>	
<i>Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.</i>	
<i>Riesgos Relacionados con las Propiedades y Operaciones (entre otros).</i>	
13. Estados consolidados de posición financiera de los años 2013 a 2020	22
14. Estados consolidados de flujo de resultados de los años 2013 a 2020	24

15. Estados consolidados de flujo de efectivo de los años 2013 a 2020	25
16. Algunas razones financieras e informes del auditor	28
17. Análisis sobre el comportamiento de los activos y pasivos de la empresa en los últimos 8 años:	29
18. Información relativa al flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación.	30
19. Información relativa al flujo de efectivo neto utilizado en actividades de inversión. Las cifras son negativas ya que representan salida de efectiva de la FIBRA:	31
20. Información relativa a los ingresos de la FIBRA por arrendamientos.	32
21. Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores	34
22. Valuación de propiedades de inversión	36

## MARCO JURÍDICO DE LOS FIDEICOMISOS

### 1. Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos

El marco jurídico de los fideicomisos está establecido en la *Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos*, específicamente en el TÍTULO SEGUNDO “De las Operaciones de Crédito”, en el Capítulo V, Sección I “Del Fideicomiso” y cuyos principales artículos son el 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 392 Bis, 393 y 394 los cuales establecen en términos generales:

#### Definición y características del fideicomiso

El *fideicomitente* transmite a una *institución fiduciaria* la propiedad o la titularidad de uno o más bienes o derechos, según sea el caso, para ser destinados a fines lícitos y determinados, encomendando la realización de dichos fines a la propia *institución fiduciaria*. Pueden ser *fideicomisarios* las personas que tengan la capacidad necesaria para recibir el provecho que el **fideicomiso** implica. El *fideicomisario* podrá ser designado por el *fideicomitente* en el acto constitutivo del fideicomiso o en un acto posterior.

El *fideicomiso* será válido aunque se constituya sin señalar *fideicomisario*, siempre que su fin sea lícito y determinado, y conste la aceptación del encargo por parte del *fiduciario*. El *fideicomitente* puede designar varios *fideicomisarios* para que reciban simultánea o sucesivamente el provecho del **fideicomiso**, salvo el caso de aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, a menos que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del *fideicomitente*.

Sólo pueden ser *fideicomitentes* las personas con capacidad para transmitir la propiedad o la titularidad de los bienes o derechos objeto del **fideicomiso**, según sea el caso, así como las autoridades judiciales o administrativas competentes para ello. Sólo pueden ser *instituciones fiduciarias* las expresamente autorizadas para ello conforme a la ley.

En el **fideicomiso** podrán intervenir varias *instituciones fiduciarias* para que conjunta o sucesivamente desempeñen el cargo de *fiduciario*, estableciendo el orden y las condiciones en que hayan de substituirse. Salvo lo que se prevea en el **fideicomiso**, cuando por renuncia o remoción la *institución fiduciaria* concluya el desempeño de su

cargo, deberá designarse a otra *institución fiduciaria* que la substituya. Si no fuere posible esta substitución, el **fideicomiso** se dará por extinguido.

Pueden ser objeto del **fideicomiso** toda clase de bienes y derechos, salvo aquellos que, conforme a la ley, sean estrictamente personales de su titular. Los bienes que se den en **fideicomiso** se considerarán afectos al fin a que se destinan y, en consecuencia, sólo podrán ejercitarse respecto a ellos los derechos y acciones que al mencionado fin se refieran, salvo los que expresamente se reserve el *fideicomitente*, los que para él deriven del **fideicomiso** mismo o los adquiridos legalmente respecto de tales bienes, con anterioridad a la constitución del **fideicomiso**, por el *fideicomisario* o por terceros. La *institución fiduciaria* deberá registrar contablemente dichos bienes o derechos y mantenerlos en forma separada de sus activos de libre disponibilidad.

El **fideicomiso** constituido en fraude de terceros, podrá en todo tiempo ser atacado de nulidad por los interesados.

La constitución del **fideicomiso** deberá constar siempre por escrito.

El **fideicomiso** cuyo objeto recaiga en bienes inmuebles, deberá inscribirse en la Sección de la Propiedad del Registro Público del lugar en que los bienes estén ubicados. El **fideicomiso** surtirá efectos contra tercero, ~~en el caso de este artículo,~~ desde la fecha de inscripción en el Registro. El **fideicomiso** cuyo objeto recaiga en bienes muebles, surtirá efectos contra tercero desde la fecha de su inscripción en la Sección Única del Registro Único de Garantías Mobiliarias del Registro Público de Comercio.

El *fideicomisario* tendrá, además de los derechos que se le concedan por virtud del acto constitutivo del **fideicomiso**, el de exigir su cumplimiento a la *institución fiduciaria*; el de atacar la validez de los actos que ésta cometa en su perjuicio, de mala fe o en exceso de las facultades que por virtud del acto constitutivo o de la ley le corresponda, y cuando ello sea procedente, el de reivindicar los bienes que a consecuencia de esos actos hayan salido del patrimonio objeto del **fideicomiso**. Cuando no exista *fideicomisario* determinado o cuando éste sea incapaz, los derechos a que se refiere el párrafo anterior, corresponderán al que ejerza la patria potestad, al tutor o al Ministerio Público, según el caso.

La *institución fiduciaria* tendrá todos los derechos y acciones que se requieran para el cumplimiento del **fideicomiso**, salvo las normas o limitaciones que se establezcan al efecto, al constituirse el mismo; estará obligada a cumplir dicho **fideicomiso** conforme al acto constitutivo; no podrá excusarse o renunciar su encargo sino por causas graves a juicio de un Juez de Primera Instancia del lugar de su domicilio, y deberá obrar siempre como buen padre de familia, siendo responsable de las pérdidas o menoscabos que los bienes sufran por su culpa.

El **fideicomiso** se extingue:

- Por la culminación del fin para el cual fue constituido;
- Por hacerse éste imposible;
- Por hacerse imposible el cumplimiento de la condición suspensiva de que dependa o no haberse verificado dentro del término señalado al constituirse el **fideicomiso** o, en su defecto, dentro del plazo de 20 años siguientes a su constitución;
- Por haberse cumplido la condición resolutoria a que haya quedado sujeto por convenio escrito entre *fideicomitente*, *fiduciario* y *fideicomisario*;
- Por revocación hecha por el *fideicomitente*, cuando éste se haya reservado expresamente ese derecho al constituir el **fideicomiso**;

- En el caso de que el **fideicomiso** constituido en fraude de terceros.
- En el caso de que a la *institución fiduciaria* no se le haya cubierto la contraprestación debida, en los términos establecidos en el contrato respectivo, por un periodo igual o superior a tres años.

Extinguido el **fideicomiso**, si no se pactó lo contrario, los bienes o derechos en poder de la *institución fiduciaria* serán transmitidos al *fideicomitente* o al *fideicomisario*, según corresponda. En caso de duda u oposición respecto de dicha transmisión, el juez de primera instancia competente en el lugar del domicilio de la *institución fiduciaria*, oyendo a las partes, resolverá lo conducente. Para que la transmisión antes citada surta efectos tratándose de inmuebles o de derechos reales impuestos sobre ellos, bastará que la *institución fiduciaria* así lo manifieste y que esta declaración se inscriba en el Registro Público de la Propiedad en que aquél hubiere sido inscrito. Las *instituciones fiduciarias* indemnizarán a los *fideicomitentes* por los actos de mala fe o en exceso de las facultades que les corresponda para la ejecución del **fideicomiso**, por virtud del acto constitutivo o de la ley, que realicen en perjuicio de éstos.

Quedan prohibidos:

- Los **fideicomisos** secretos;
- Aquellos en los cuales el beneficio se conceda a diversas personas sucesivamente que deban substituirse por muerte de la anterior, salvo el caso de que la substitución se realice en favor de personas que estén vivas o concebidas ya, a la muerte del *fideicomitente*; y
- Aquéllos cuya duración sea mayor de cincuenta años, cuando se designe como beneficiario a una persona moral que no sea de derecho público o institución de beneficencia. Sin embargo, pueden constituirse con duración mayor de cincuenta años cuando el fin del **fideicomiso** sea el mantenimiento de museos de carácter científico o artístico que no tengan fines de lucro.

## 2. Origen, características y operación de los Fibras

El origen de los fideicomisos se asocia a la utilización en los negocios de la palabra “trust”. En Estados Unidos, a finales de los años 60’s fueron creados los Real Estate Investment Trust, mejor conocidos como REITs por sus siglas en inglés, cuyo objetivo era el impulso y desarrollo del mercado inmobiliario. Dicho instrumento permitió la inversión en bienes raíces a pequeños inversionistas a través de vehículos de bajo costo, bajo riesgo y con una inversión inicial considerablemente baja.

La primera autorización en Estados Unidos para actuar como trust, se otorgó a The Farmers Insurance & Loan Company en la ciudad de Nueva York en 1822, a partir de ese año, se crearon corporaciones con el objetivo de administrar “trust”, es decir, negocios con carácter de confianza.

En el caso de México, la historia de los fideicomisos nos remonta a los años 1900, específicamente en 1905 en los últimos años de gobierno de Porfirio Díaz, con el conocido “Proyecto Limantour”. El 30 de Junio de 1926 se promulgó la Ley de Bancos de Fideicomiso publicada en el Diario Oficial de la Federación el día 17 de Julio de 1926. En esta Ley ya se daba una estructura del fideicomiso en México.

Dicho lo anterior, en la figura del fideicomiso en especial los de inversión en bienes raíces intervienen tres sujetos: fideicomitente, Institución fiduciaria o fiduciario y fideicomisario. En

cuanto a sus características de operación, el fideicomitente es el dador de derechos, transmisor de propiedad de bienes a una institución fiduciaria para que ésta administre o invierta los bienes en beneficio propio o en beneficio de un tercero, llamado beneficiario, (fideicomisario) y se transmita, al cumplimiento de un plazo o condición, al fiduciante, al beneficiario o a otra persona, llamado fideicomisario.

El funcionamiento de los Fibras en particular es la renta y administración de sus propiedades de bienes inmuebles que van desde corporativos de oficinas, centros comerciales, hoteles, escuelas, hospitales entre otros, dichos bienes son clasificados en diferentes sectores, industrial, oficinas y comercial.

Los grandes inversionistas toman la decisión de invertir en bienes raíces, asumen una característica especial; dueños y propietarios de forma individual o en sociedad, estos activos se aportan a un fideicomiso sean estos propiedades físicas o créditos hipotecarios, el aportante de bienes inmuebles le permitirá el financiamiento de dichos activos inmobiliarios ya que por otro lado, el fideicomiso que recibe estos activos, hará una oferta mediante la emisión de Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios (CBFIs) para distribuirlos entre el público inversionista o inversionista a nivel institucional que compre o adquiera estos certificados. Se entiende que de los bienes aportados, en este caso activos físicos (inmuebles), se debe obtener el *avalúo* correspondiente, así también el estado legal que estos guardan, es decir estén libre de gravamen o litigio. El fideicomiso que recibe los bienes debe ser una institución con aspectos relevantes para llevar a cabo su función, tales como:

1. Tener un historial, que refleje su operación en inmuebles, en bienes raíces de al menos tres años de antigüedad. Esta operación debe ser de manera individual y además contar con sus respectivos certificados de auditoría, respecto de sus estados financieros.
2. El registro legal y certificación de sus peritos estructurales.
3. Los dictámenes notariales sobre la situación de los contratos de arrendamientos, principalmente si el riesgo no está diversificado y muestra señal de un riesgo concentrado.
4. Contar físicamente y certificados con los avalúos de los inmuebles y todo aspecto legal de los mismos.
5. Recibir por parte de los propietarios en sociedad o individual, el despliegue del acuerdo a cual se llegó respecto de la descripción y destino tanto de los fondos como de los activos, escrito por el cual se muestre la firma de cada miembro de la sociedad.
6. Una política de apalancamiento donde se muestre las partes relacionadas y el plan de negocio a llevar a cabo.

En estos nuevos vehículos de inversión la institución fiduciaria que conforma a un Fibra, es una institución bancaria que cuente con un sólido respaldo institucional para dar certeza y seguridad a los inversores en el ramo.

Se tiene hasta ahora dos sujetos pilares de la estructura de un fideicomiso Fibra, los propietarios (capitalistas) y la institución que administrará los bienes, con la figura de fideicomitente y fiduciaria, respectivamente. Una tercera figura del fideicomiso, es el fideicomisario, quien recibirá los beneficios que sean generados, derivados del fideicomiso. Para tener nombre legalmente es indispensable la celebración de un contrato de fideicomiso en donde se establezca; fideicomitente, fiduciaria y fideicomisario, tanto derechos y obligaciones, como lo marca el Capítulo V Sección I "Del fideicomiso" de la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito LGTOP.

Una vez establecido el fideicomiso con el carácter de Fibra, la fiduciaria dará prioridad a lo siguiente:

1. Emisión de valores que serán respaldados por los activos que han sido entregados por parte del fideicomitente al fiduciario.
2. Brindar el respaldo de los bienes fideicomitidos, respaldando toda acción en beneficio siempre de su o sus fideicomisarios o tenedores de certificados.
3. El fideicomiso opera en base a la emisión de su certificados para ser adquiridos o comprados por sus tenedores esto buscará la captación de flujo de efectivo.

### **3. Innovación, ingeniería financiera y nuevas tecnologías**

A principios de los años setenta del siglo pasado, la volatilidad en diversas variables macroeconómicas como las tasas de interés y los tipos de cambio provocaron riesgos crecientes y variados a nivel mundial, y con ello grandes cambios y transformaciones en los mercados financieros internacionales. Dicho entorno volátil originó, entre otros fenómenos, el desenvolvimiento de una nueva industria dedicada a la administración del riesgo y la ingeniería financiera, con el objetivo crear instrumentos financieros de cobertura de riesgo.

Otro fenómeno que retroalimentó esta nueva industria fue el progreso tecnológico, con el cual comenzaron a crearse las primeras calculadoras y computadoras que le darían el soporte técnico y especializado a dicha industria.

*En este orden de ideas, estos desarrollos llevaron a inversionistas y prestatarios a buscar soluciones para disminuir riesgos, diversificar portafolios e incrementar sus rendimientos.*

### **4. Análisis de la evolución de los Fideicomisos de infraestructura y Bienes Raíces (FiBRas) en México**

Los Fideicomisos de infraestructura y Bienes Raíces (FIBRAS) son instrumentos relativamente nuevos en México, los cuales son equivalentes a los REIT (Real Estate Investment Trust) de Estados Unidos. En el caso de México, el funcionamiento de los Fibras en particular es la renta y administración de sus propiedades de bienes inmuebles que van desde corporativos de oficinas, centros comerciales, hoteles, escuelas, hospitales entre otros, dichos bienes son clasificados en diferentes sectores, industrial, oficinas y comercial.

En los últimos años la innovación financiera ha originado que los mercados financieros se hayan vuelto cada vez más sofisticados y especializados, con el objetivo de diversificar riesgos y portafolios de inversión. En este sentido, el mercado de inversiones no ha sido la excepción y es cada vez más complejo, permitiendo a los diferentes agentes diversificar sus activos e intentando dar una mayor cobertura de riesgo a los mismos.

Los Fideicomisos de Infraestructura y Bienes Raíces, mejor conocidos en México como Fibras, son activos que permiten invertir en bienes raíces a través de la Bolsa Mexicana de Valores, por lo tanto es una manera de promover la inversión tanto local como extranjera. A diferencia de México, en E.E.U.U. y otros países de Latinoamérica, la inversión en bienes raíces lleva años operando. De hecho, Estados Unidos es uno de los pioneros en su implementación a partir de los REITs (Real Estate Investment Trusts). La importancia a nivel internacional es tal que incluso existe un índice que le da seguimiento a los REITs en el mundo, el cual incluye a 37 países, denominado FTSE EPRA/BAREIT Global Real Estate Index Series.

En México, desde la segunda década de los años dos mil se ha impulsado el mercado de Fibras, con las adecuaciones a su marco regulatorio; desde aspectos fiscales como legales, permitiendo así la participación de capital privado en la economía, en particular en infraestructura inmobiliaria.

De esta forma, este tipo de instrumentos de inversión han mostrado un importante avance dentro del mercado inmobiliario, tanto para la adquisición, como el desarrollo de gran infraestructura.

Pero no todo es favorable para este tipo de fideicomisos dado que se enfrentan a grandes riesgos en el mercado de valores; de esta forma, al entrar diversos competidores se genera competencia por las ofertas de deuda emitidas por cada vehículo, y los rendimientos que estos generen para sus tenedores en certificados compiten fuertemente, y por tanto el promedio tiende a la baja, es por ello que la diversificación de sus portafolios resulta recomendable.

## **5. Relación de la valuación con las FIBRAS**

La valuación siempre estará presente en cualquier negocio inmobiliario, ya que cualquier inversionista deberá proyectar el costo de construcción y valor de venta o renta de un proyecto de inversión inmobiliario o bien cualquier propietario de un inmueble deberá conocer el valor de su propiedad ya sea para vender o rentar.

Valuar un bien inmueble correctamente se vuelve una parte crucial del proceso, pues es la base para todas las operaciones relacionadas con el inmueble: Se determina un precio base para una compraventa o renta. Es requisito para los traslados de dominio.

Al valuar una casa, departamento, oficina, locales comerciales, bodegas industriales, terrenos baldíos o cualquier otro inmueble (habitacional, comercial o industrial), el valor determinado es reconocido por las entidades públicas correspondientes, por lo que es una gran herramienta para cualquier operación en el que se involucre el inmueble, como pago y declaración de impuestos, proyectos de remodelación y ampliación e incluso juicios legales.

Con base en un correcto avalúo, se puede determinar la renta mensual de un inmueble, lo cual resalta la importancia de la valuación. Para la renta pueden afectar otros factores como la ubicación, precios en la zona y plusvalía inmobiliaria. Es por ello que entre los avalúos inmobiliarios existe el Avalúo de capitalización de rentas, el cual determina el valor de renta más adecuado mediante técnicas de análisis estadístico y financiero.

Además de la compraventa, los avalúos inmobiliarios son un requisito esencial para las demás operaciones de traslado de dominio, como donación y herencia, además de otras operaciones comerciales como adquirir un crédito hipotecario y obtener un crédito con garantía hipotecaria.

# ANÁLISIS FIBRA UNO

## 6. Glosario de Términos y Definiciones

Los **Términos y Definiciones** fueron obtenidos de los Reportes Anuales presentados por FIBRA UNO de acuerdo con las disposiciones de carácter general aplicables a las Emisoras de Valores y a otros participantes del Mercado de Valores de los diversos años analizados, así también los Términos y Definiciones presentados en este apartado permiten entender mejor la lectura de este documento; en algunos casos se trata de la presentación de las palabras completas que forman las siglas de algunos términos, en otros es la definición de conceptos principalmente de tipo financiero, inmobiliario, mercantil o legal.

- i. **Activos.** Significa conjuntamente las Propiedades y los Derechos de Arrendamiento (incluyendo los Bienes Inmuebles relacionados con los Derechos de Arrendamiento).
- ii. **Bienes Inmuebles.** Significa conjuntamente los Bienes Inmuebles Aportados, los Bienes Inmuebles Adquiridos y cualesquiera otros bienes inmuebles que se destinen al arrendamiento y que sean adquiridos por el Fiduciario para el cumplimiento de los fines del Fideicomiso.
- iii. **Bienes Inmuebles Adquiridos.** Significa los Bienes Inmuebles adquiridos por cualquier título por el Fiduciario con posterioridad a la primera emisión de CBFIs.
- iv. **Bienes Inmuebles Aportados.** Significa los Bienes Inmuebles recibidos en aportación de los Propietarios con motivo de la primera emisión de CBFIs, conforme a lo previsto en la Cláusula Segunda del Fideicomiso.
- v. **BMV.** Significa la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B. de C.V.
- vi. **Certificados de Deuda o CBs.** Significa los certificados bursátiles emitidos por el Fiduciario al amparo de un programa aprobado por la CNBV.
- vii. **Certificados Bursátiles Fiduciarios Inmobiliarios o CBFIs.** Significa los certificados bursátiles fiduciarios inmobiliarios emitidos por el Fiduciario de conformidad con el Fideicomiso, la LMV, las Disposiciones de Carácter General Aplicables a las Emisoras de Valores y a Otros Participantes del Mercado de Valores, la LGTOC y otras disposiciones legales aplicables, inscritos y a ser inscritos en el RNV y listados en la BMV.
- viii. **CNBV.** Significa la Comisión Nacional Bancaria y de Valores.
- ix. **Contrato de Arrendamiento.** Significa cualesquiera contratos de arrendamiento o de concesión de uso y goce celebrados respecto a los Activos de la empresa.
- x. **Contrato de Asesoría en Planeación.** Significa el contrato celebrado por el Fiduciario y el Asesor a efecto de que este último proporcione los Servicios de Asesoría en Planeación, así como su respectivo convenio modificatorio.
- xi. **Contratos de Administración.** Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y los Administradores a efectos de que proporcionen los Servicios de Administración.
- xii. **Contratos de Servicios de Representación.** Significa los contratos celebrados por el Fiduciario y las Empresas de Servicios de Representación a efectos de que proporcionen los Servicios de Representación.

- xiii. **Convenio de Adhesión.** Significa el convenio por el cual los Propietarios aportaron al Patrimonio del Fideicomiso los Activos, se adhirieron al Fideicomiso y adquirieron en consecuencia el carácter de Fideicomitentes Adherentes.
- xiv. **Derechos de Arrendamiento.** Significa todos los derechos derivados de los Contratos de Arrendamiento y en particular el derecho al cobro de todas las cantidades que deben pagar los arrendatarios al Fiduciario conforme a los Contratos de Arrendamiento.
- xv. **Derecho de Reversión.** Significa el derecho que conforme a su respectivo Convenio de Adhesión, tienen los Fideicomitentes Adherentes para, en su caso, readquirir la propiedad de los Bienes Inmuebles que hayan aportado respectivamente al Patrimonio del Fideicomiso, en caso de: (i) enajenación de los mismos por el Fiduciario, o (ii) por extinción del Fideicomiso.
- xvi. **FFO.** Significa los flujos generados por la operación del Fideicomiso para cualquier periodo. Los flujos generados por la operación incluyen la utilidad neta del Fideicomiso, más: (i) las amortizaciones y (ii) la provisión del Plan de Compensación; menos (iii) la participación no controladora; más/menos (iv) el resultado cambiario; (v) el efecto de valuación de instrumentos financieros; (vi) los gastos no recurrentes; y (vii) el ajuste por el valor razonable de los Activos.
- xvii. **FIBRA o FIBRAS.** Significa los fideicomisos de inversión en bienes raíces de conformidad con lo dispuesto en los artículos 187 y 188 de la LISR.
- xviii. **Fideicomiso.** Queda normado en Ley General de Títulos y Operaciones de Créditos, artículos 381 al 394. Significa el contrato de fideicomiso de inversión en bienes raíces de FIBRA UNO celebrado con Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, identificado bajo el número F/1401, de fecha 10 de enero de 2011, así como todos sus Anexos, antecedentes y declaraciones, incluyendo cualesquier convenios modificatorios al mismo.
- xix. **Fideicomiso de Control.** Significa el contrato de fideicomiso identificado con el número 1228/2011 celebrado por los Propietarios con Banca Mifel, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Mifel, a cuyo patrimonio los Fideicomitentes Adherentes Relevantes aportaron la titularidad de todos los CBFIs que recibieron como contraprestación por la aportación de los Bienes Inmuebles Aportados al Patrimonio del Fideicomiso, incluyendo cualesquier 20 convenios modificatorios al mismo.
- xx. **Fideicomitente.** Significa Fibra Uno Administración, S.A. de C.V.
- xxi. **Fideicomitente Adherente.** Significa cualquier persona que aporte Activos al Patrimonio del Fideicomiso, por cuya aportación adquiera los derechos y obligaciones establecidos en el Fideicomiso y en el Convenio de Adhesión respectivo.
- xxii. **Fideicomitente Adherente Relevante.** Significa todas y/o cualquiera de las personas integrantes de las Familias Relevantes, en la medida en que cada una de esas personas en lo individual o como familia, a través del Fideicomiso de Control, detente el control de cuando menos el 3% (tres por ciento) de los CBFIs en circulación, en cualquier tiempo.

- xxiii. **Fiduciario o Emisor o Emisora.** Significa Deutsche Bank México, S.A., Institución de Banca Múltiple, División Fiduciaria, o sus sucesores, cesionarios, o quien sea designado subsecuentemente como fiduciario de conformidad con el Fideicomiso ISR Significa el impuesto previsto por la LISR.
- xxiv. **GLA.** Significa área bruta rentable.
- xxv. **ISR. Diferido.** Significa el ISR a cargo del Fideicomitente Adherente por la aportación de los Activos que se difiera en los términos del artículo 188 de la LISR.
- xxvi. **IVA.** Significa el impuesto previsto por la LIVA.
- xxvii. **Legislación Aplicable.** Significa las leyes, reglamentos, decretos, circulares y demás ordenamientos jurídicos de carácter federal, estatal y/o municipal vigentes en México.
- xxviii. **LGTOC.** Significa la Ley General de Títulos y Operaciones de Crédito.
- xxix. **LIC.** Significa la Ley de Instituciones de Crédito.
- xxx. **LIVA.** Significa la Ley del Impuesto al Valor Agregado.
- xxxi. **LISR.** Significa la Ley del Impuesto Sobre la Renta.
- xxxii. **LMV.** Significa la Ley del Mercado de Valores.
- xxxiii. **LTV.** Significa la razón calculada como el monto del saldo insoluto de la deuda entre la estimación de valor del total de los activos del Patrimonio del Fideicomiso a la fecha en que se calcule.
- xxxiv. **Renta Fija Anualizada o RFA.** Significa la renta fija anualizada de la Cartera de FIBRA UNO.
- xxxv. **Rentas.** Significa los ingresos obtenidos por el otorgamiento del uso o goce temporal de los Activos, derivados de los Contratos de Arrendamiento.
- xxxvi. **RNV.** Significa Registro Nacional de Valores.
- xxxvii. **Tenedores.** Significa los tenedores de uno o más de los CBFIs.
- xxxviii. Las referencias en este documento a “Pesos” o “Ps. \$” serán a Pesos Mexicanos, moneda de curso legal de los Estados Unidos Mexicanos; las referencias a “Dólares” o “EUA\$” serán a dólares estadounidenses, moneda de curso legal de Estados Unidos de América.

## 7. 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.

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 los CBFIs, específicamente el FIBRA no hace pagos provisionales. Retiene el intermediario en el momento de pago de distribuciones.

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.

## 8. FIBRA Uno

### *Descripción de FIBRA UNO*

Es una FIBRA dedicada principalmente a la *adquisición, desarrollo, construcción, arrendamiento y operación de propiedades industriales, comerciales y de oficinas*. Al 31 de diciembre de 2020, continua siendo la FIBRA más grande de México en relación a número de propiedades, área bruta rentable, ingresos anuales y capitalización de mercado, y su Cartera representa una de las más grandes y con mayor calidad de portafolios inmobiliarios de propiedades industriales, comerciales y de oficinas en México.

El objetivo es la creación de valor sostenida de largo plazo principalmente a través de la apreciación de las propiedades y la generación de flujos estables. Esto se logra ejecutando la 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 los clientes de la FIBRA.

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

Los resultados del 2020 reflejaron un desempeño operativo sólido y resiliente para Fibra Uno, tanto en la operación de la Cartera, como en la estrategia de venta de activos, recompra de CBFIs y adquisiciones estratégicas que generen valor a los Tenedores.

El 2020 se cerró con un ingreso total de Ps. \$19,193.2 millones, que representa un incremento del 0.02%% de los ingresos totales alcanzados en el 2019. Asimismo, Se logró un ingreso neto operativo de Ps. \$14,925.9 millones, lo que representa un decremento] de 1.9% contra el año anterior. el FFO en 2020 fue de Ps. \$6,260.0 millones, representando un decremento de 31.4% si se compara con el año anterior. Además, el valor de los activos ascendió a Ps. \$307,068.0 millones, lo que supone un crecimiento anual del 8.8%.

Durante 2020, se continuó entregando a tiempo los proyectos en desarrollo, tal es el caso de La isla Cancún II, La Viga y Torre de Consultorios (Mitikah), que ya forman parte de la cartera In Service de FIBRA UNO.

El crecimiento además se financió a través de recursos de capital, deuda bancaria y las emisiones de CBs en el mercado local. Durante el mes de junio de 2020, se llevó a cabo la oferta y colocación de Senior Notes en mercados internacionales por un monto agregado de EUA \$650,000,000.00 (mil millones de Dólares 00/100). Dicha colocación se llevó a cabo mediante: (i) la reapertura de la emisión de Senior Notes con tasa de 4.869% y con vencimiento al 15 de enero de 2030 por un monto de EUA \$375,000,000.00 (trescientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100); y (ii) la reapertura de la emisión de Senior Notes con tasa de 6.390% y con vencimiento al 15 de enero de 2050 por un monto de EUA \$275,000,000.00 (doscientos setenta y cinco millones de Dólares 00/100).

Para hacer frente a las obligaciones de repago al vencimiento de la deuda, la estrategia contempla en orden de prioridad:

1. Mantener un nivel de apalancamiento prudente y consistente con el Fideicomiso, la estrategia de financiamiento y las obligaciones de dar, hacer y no hacer asumidas con respecto a los CBs;
2. Refinanciar dichos vencimientos con nuevas Emisiones de CBs en los mercados de valores;
3. Mantener líneas de crédito disponibles con instituciones bancarias;
4. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, establecer criterios para limitar el monto de distribución de excedente en caja para generar liquidez con anticipación a potenciales vencimientos; y
5. En caso de no contar con ninguna de las anteriores opciones, proponer al Comité Técnico la venta de activos con el fin de hacer frente a obligaciones de pago de la deuda.

## **9. Cartera de Fibra UNO**

La Cartera está diversificada por tipo de activo, localización geográfica y arrendatarios, y está ubicada en todos los estados de México. Las Propiedades están situadas principalmente en lugares estratégicos, en o cerca de carreteras y avenidas principales, en mercados que han mostrado generalmente tendencias demográficas favorables como crecimiento sostenido de población e ingreso.

### **9.1 Cartera Estabilizada**

Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Estabilizada estaba compuesta por 619 Propiedades (dentro de las que se comprenden 4 Propiedades que se encuentran en proceso de estabilización), con 646 Operaciones diversificadas en: 148 comerciales, 192 industriales, 100 de oficinas y 206 de otro tipo de Operaciones (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital), con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8 millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.7 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Estabilizada consiste en:

- 148 operaciones comerciales con un GLA aproximado de 2.8 millones de metros cuadrados (26.6% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 90.9% en base al GLA.
- 192 operaciones industriales con un GLA aproximado de 5.8 millones de metros cuadrados (54.0% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado del 96.3% en base al GLA.
- 100 operaciones de oficinas con un GLA aproximado de 1.3 millones de metros cuadrados (12.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 78.6% en base al GLA.
- 206 operaciones de otro tipo (hoteles, sucursales bancarias, campus universitarios y un hospital) con un GLA aproximado de 0.8 millones de metros cuadrados (7.2% del total de la Cartera Estabilizada), la cual presentó un porcentaje de ocupación aproximado de 99.7% en base al GLA.

Las siguientes tablas incluyen información de la Cartera Estabilizada de FIBRA UNO al 31 de diciembre de 2020:

Tipo	No. De propiedades	No. De operaciones	GLA m2 por tipo de operación	% de GLA Total	Ocupación	RFA al 31 de diciembre de 2020 (en millones)	% Total de RFA	Renta Fija mensual por m2 por tipo de operación
Comercial	133	148	2,852,981	26.6%	90.9%	7,273,577	38.0%	236.3
Industrial	191	192	5,788,744	54.0%	96.3%	5,977,343	31.2%	89.3
Oficinas	94	100	1,312,033	12.2%	78.6%	4,250,214	22.2%	366.5
Otros	201	206	767,240	7.2%	1.0%	1,640,393	8.6%	178.8
Total 2020	619	646	10,720,998	100.0%	93.1%	19,141,527	100.0%	161.6

La RFA de las Operaciones comerciales incluyen el 100% de las rentas de Antea Querétaro y el cálculo del GLA de las Operaciones comerciales incluyen e 100% del GLA de Antea Querétaro.

FUNO es dueño del 70% de Torre Mayor (desde noviembre de 2018) y del 50 %de Torre Diana (desde 2015). Sin embargo, el cálculo del RFA y GLA para las Operaciones de Oficinas, incluye el 100% del RFA y GLA de la Cartera Torre Mayor y de la Cartera Torre Diana

El porcentaje de ocupación excluye las 4 propiedades que al 31 de diciembre de 2020 se encontraban en proceso de estabilización de la Cartera Estabilizada, por un total de 112,349 m2 de GLA.

RFA del portafolio estabilizado, excluye propiedades de lo portafolio In Service

## 9.2 Cartera en Desarrollo

Al 31 de diciembre de 2020 la Cartera en Desarrollo estaba compuesta por 4 (cuatro) Propiedades que se espera, una vez que complete su desarrollo o expansión, comprenda un GLA aproximado de 402,992.1 m2. La Cartera en Desarrollo consiste en:

- 1 Propiedad comercial que una vez que se termine su desarrollo, tenga un GLA aproximado de 32,248 m2;
- 1 Propiedad industrial, dividida en 7 fases de aproximadamente 50,000 m2 que, una vez que se termine su desarrollo, tengan un GLA aproximado de 352,340.5 m2; al 31 de diciembre del 2020 se han entregado ya 96,737.4 m2
- 2 Propiedades de uso mixto que una vez que se termine su desarrollo tengan un GLA aproximado de 115,071 m2.

## 9.3 Cartera en Desarrollo JV

Es la Propiedad en coinversión del desarrollo de usos mixtos al sur de la Ciudad de México o Mitikah, donde Fibra Uno aportó los terrenos de la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado (las cuales se adquirieron por Ps. \$4,246 millones) (en lo sucesivo la Cartera Buffalo y la Cartera Colorado serán referenciadas como "Cartera Mitikah"). Fibra Uno es coinversionista en la Cartera Mitikah, que tendrá una inversión de alrededor de Ps. \$20 mil millones, el proyecto estará compuesto al término de su fase 2 por aproximadamente 111,630 m2 de área comercial, 225,780 m2 de área de oficinas y un área residencial que será destinada a venta. Se espera que el componente de oficinas y comercial genere un *NOI (Ingreso neto de operación)* anual estimado de Ps. \$1,767 millones. La Cartera Mitikah incluye un área residencial que está siendo desarrollada exclusivamente por Helios en la que no se tiene participación alguna. Al 31 de diciembre de 2020, la Cartera Mitikah ha sido pre-arrendada al 77.8% en su componente comercial y al 74.5% en su componente de oficinas.

La siguiente tabla muestra un resumen de las propiedades en la Cartera en Desarrollo y de la Cartera en Desarrollo JV al 31 de diciembre de 2020:

Cartera	Proyecto	Propiedad	GLA Final (m <sup>2</sup> )	Inversión al 31 de diciembre de 2020 (millones Ps) <sup>(2)</sup>	Inversión pendiente (millones Ps)	Potenciales Ingresos anuales adicionales estimados esperados (millones Ps) <sup>(3)</sup>
Frimax	Tepozpark (la Teja)	Industrial	255,603.1	2,578.2	1,621.8	362.9
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	498.0	392.5	100.0
Apolo II	Satélite	Mixtos	60,400.0	341.6	1,473.5	209.4
Kansas	Galerías Valle Oriente	Mixtos	54,671.0	1,053.5	446.5	185.0
	Total		402,922.1	4,471.3	3,934.3	857.3
Cartera en Desarrollo JV	Mitikah <sup>(4)</sup>	Mixtos	265,104.0	5,886.2	3,250.8	1,767.0

(1) Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 352,340.5 m<sup>2</sup>.

(2) Excluye el valor de la tierra

(3) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas

(4) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye las Carteras Colorado y Buffalo (y se excluye el valor de la tierra).

El GLA de 265,104 m<sup>2</sup> incluye el área rentable de Centro Bancomer que actualmente es arrendado por la Secretaría de Educación Pública.

Sin embargo, una vez que la primera fase del proyecto haya finalizado, esta propiedad será renovada, lo que tendrá como consecuencia un cambio en el GLA.

(5) CAPEX considera costo del terreno y el compromiso de pago de los m<sup>2</sup> entregados.

(6) Corresponde al GLA por entregar. GLA total es igual a 337,410.0 m<sup>2</sup>.

## 9.4 Adquisiciones de Carteras 2020

Durante 2020, se completó la adquisición de 7 (siete) propiedades con un GLA de 334,241 m<sup>2</sup> denominadas: (i) "Tajuelos II", (ii) "Guadalajara Park", (iii) "La Presa", (iv) "San Martín Obispo III", (v) "Querétaro Park V", (vi) "Uptown Juriquilla" y (vii) "Hospital Universitario de Grupo ICEL"; por un monto total de Ps. \$6,370.0 millones. Las adquisiciones (i) a (v) mencionadas anteriormente, pertenecen a la Cartera Hércules y comprenden un GLA total de 275,863 m<sup>2</sup>. Para la adquisición descrita en (vii), el total del costo el cual es Ps. \$1,500 millones, se hizo un pago adelantado de Ps. \$500 millones el cual es incluido en el monto total de adquisición de Ps. \$6,370.0 millones mencionado anteriormente. Estas adquisiciones, en conjunto con expansiones y terminación de desarrollos contribuyeron al incremento en GLA de 3.2% o de 334,241 metros cuadrados (no incluye GLA de la adquisición (vii)) respecto al año 2019, para terminar con una Cartera con 10.7 millones de metros cuadrados de GLA y 619 Propiedades con 646 Operaciones.

Propiedad / Cartera	Fecha de adquisición	GLA (m2)	Valor de adquisición sin IVA <small>Cifras en millones</small>	# Propiedades
1. Tajuelos II	abr-20	20,221.5	\$324.8 <sup>(2)</sup>	1
2. Guadalajara Park	abr-20	31,684.9	\$450.5 <sup>(2)</sup>	1
3. La Presa	abr-20	20,956.0	\$204.2 <sup>(2)</sup>	1
4. San Martín Obispo III	ago-20	95,561.1	\$1,849.6	1
5. Querétaro Park V	ago-20	107,259.0	\$1,547.9	1
6. Uptown Juriquilla	dic-20	58,558.2	\$1,354.5	1
7. Hospital Universitario de Grupo ICEL	dic-20	<sup>(3)</sup>	\$1,500.0 <sup>(4)</sup>	1
<b>Total</b>		<b>334,240.7</b>	<b>\$7,231.5</b>	<b>7</b>

(1) Las cifras expresadas en dólares o "EUA" han sido convertidas a Pesos, Moneda Nacional, considerando un tipo de cambio de Ps. \$19.935200 por cada EUA \$ 1.00, Moneda de curso legal en los Estados Unidos de América, de conformidad con el tipo de cambio publicado por el Banco de México en el Diario Oficial de la Federación al 31 de diciembre de 2020.

(2) El valor presentado en la tabla es el precio en escritura de cada propiedad; sin embargo, el valor total de las adquisiciones es de Ps. \$1,118 millones. La diferencia se debe a que como parte de esta adquisición asumimos deuda por Ps. \$138.6 millones la cual incluye un instrumento derivado de cobertura de tasa de interés. Al 31 de diciembre de 2020 el saldo insoluto de dicha deuda es de Ps. \$134.4, millones, mientras que el instrumento derivado es de \$1.8 millones.

(3) Una vez terminado el inmueble se espera que tenga un GLA de 74,366.0 m2.

(4) Durante el 2020 se dio un anticipo por Ps. \$500 millones y el resto está pendiente por pagar.

## 10. Contratos de Arrendamiento

Al 31 de diciembre de 2020 los arrendatarios incluyen a compañías internacionales, nacionales, regionales y locales que representan una variedad de industrias, incluyendo los sectores industrial, comercial, corporativo y gubernamental, entre otros. Al 31 de diciembre de 2020, los diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de la Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a la misma Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1%% del GLA de la Cartera o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de la Cartera y 3.6% del RFA. El tamaño y la diversidad en la base de arrendatarios ayudará a minimizar la exposición a fluctuaciones de mercado en ciertas industrias o con respecto a algún arrendatario en particular. Los arrendatarios se ubican dentro de las compañías más grandes de México, así como empresas internacionales con presencia en México.

Al 31 de diciembre de 2020, el promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento por GLA, era de aproximadamente 4.3 años, excluyendo los Contratos de Arrendamiento cuyo plazo de vigencia ha concluido y que no han sido renovados

formalmente; sin embargo, el arrendatario continúa pagando la Renta y ocupando la Propiedad arrendada en los mismos términos del contrato de arrendamiento vencido (los “Contratos Tácitamente Renovados”). El período para notificar la terminación de los Contratos Tácitamente Renovados dependerá de las leyes aplicables en el estado en el que esté ubicado el Bien Inmueble y varía desde 15 (quince) días hasta un año en ciertos casos. El promedio de vigencia remanente de los Contratos de Arrendamiento de las Propiedades comerciales, industriales, de oficinas y de otro tipo de Operaciones era de aproximadamente 4.1, 3.7, 4.0 y 9.0 años, respectivamente, excluyendo los Contratos Tácitamente Renovados cuya vigencia es indefinida hasta que alguna de las partes decida darlos por terminados. Al 31 de diciembre de 2020, aproximadamente 4.6% del GLA ocupado de la Cartera o 450,940 m2 de dicho GLA, estaba sujeto a Contratos Tácitamente Renovados, representando aproximadamente 7.1% del RFA, lo que nos otorga la flexibilidad suficiente para negociar nuevos Contratos de Arrendamiento y para potencialmente incrementar las Rentas en donde las condiciones de mercado lo permiten.

La siguiente tabla presenta información con respecto al vencimiento de Contratos de Arrendamiento en las Propiedades que integran la Cartera Estabilizada al 31 de diciembre de 2020, asumiendo que los arrendatarios no ejerzan ninguna opción de renovación:

Año de expiración de contratos (1)	Número de contratos que expiran	M2 de contratos que expiran (2)	% de m2 de contratos que expiran (2)	Monto de RFA que expira en el año (Ps \$ en miles (3) (4))	% de la RFA total que expiran en el año (3)	Renta fija mensual por m2 (Ps \$ en miles (5))
2021	1,919	1,272,351	12.9%	2,464,805	12.9%	161.4
2022	1,633	1,307,604	13.2%	2,693,662	14.1%	171.7
2023	1,077	1,505,402	15.2%	2,650,553	13.8%	146.7
2024	648	1,200,046	12.2%	2,047,042	10.7%	142.2
2025 +	1,295	4,136,247	41.9%	7,888,802	41.2%	158.9
Contratos tácitamente renovados	1,119	450,940	4.6%	1,396,666	7.3%	258.1
Total	7,691	9,872,590	100.0%	19,141,530	100.0%	161.6

(1) La información incluida en esta tabla corresponde con la fecha de celebración de los contratos de arrendamiento. Sin embargo, la vigencia de ciertos contratos de arrendamiento comienza en la fecha en que la propiedad es materialmente entregada al arrendatario, lo cual no puede ser determinado conforme al contrato de arrendamiento y pudiera corresponder con una fecha posterior a la fecha de celebración del contrato de arrendamiento. Por lo anterior, los contratos de arrendamiento de aquellas propiedades que no han sido entregadas al 31 de diciembre de 2020 pueden tener una fecha de vencimiento posterior a la señalada en esta tabla.

(2) Corresponde a los metros cuadrados de GLA ocupado.

(3) La RFA corresponde a la renta mensual base al 31 de diciembre de 2020, multiplicada por 12. También incluye el 100% del RFA de la Cartera Torre Diana, Cartera Torre Mayor y Cartera Antea Querétaro.

(4) No incluye a las Propiedades In Service.

(5) Para calcular la renta mensual por metro cuadrado de GLA ocupado, se incluye el 100% RFA y el GLA ocupado de la Cartera Torre Diana, la Cartera Torre Mayor y Antea Querétaro.

(6) Contratos de arrendamiento cuya vigencia ha terminado pero que continúan pagando renta.

Adicionalmente, la mayoría de los Contratos de Arrendamiento cuentan con cláusulas relativas al incremento de la Renta proporcionalmente al incremento de la inflación. Al 31 de diciembre de 2020, 74% de la RFA era pagadera en Pesos y 26% en Dólares. En adición a los plazos en que expiran los Contratos de Arrendamiento y los ajustes inflacionarios, la estructura de los Contratos de Arrendamiento, que prevén primordialmente RFA y en Pesos, ayuda a mantener flujos de efectivo estables en la Cartera.

## **11. Oportunidades de Mercado**

Se considera que las tendencias demográficas continuarán impulsando la demanda del consumidor en ciudades y regiones en las que la oferta de propiedades inmobiliarias de calidad es baja, y en donde la Fibra será capaz de invertir recursos para desarrollar activos que generen valor, tal como se ha venido realizando hasta la fecha.

Las ventajas competitivas que distinguen a Fibra UNO de otras Fibras mexicanas se basan no solamente en los muchos años de experiencia de sus directivos principales, sino también de su posición como líderes del mercado y continua innovación. Su plataforma de negocio es un mecanismo de inversión altamente eficiente para responder a las bases fundamentales del mercado inmobiliario, ya sea que estén relacionados con el ambiente macroeconómico, las dinámicas del mercado inmobiliario global o a estructuras locales.

## **12. Ventajas Competitivas**

### **12.1 Fortalezas competitivas:**

- Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.
- Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar la estrategia de crecimiento y para generar valor a los Tenedores.
- Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.
- Sólida estructura de capital.
- Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.

### **12.2 Objetivos de negocio y estrategias de crecimiento**

- Incrementar la presencia en los mercados urbanos con altos niveles de consumo y actividad económica.
- Enfocar el desarrollo en áreas metropolitanas de mediano tamaño que presenten un alto crecimiento demográfico en las que haya la oportunidad de ofrecer servicios a segmentos desatendidos de la población relativos a centros de entretenimiento y comercios.
- Continuar capitalizando y buscando oportunidades para adquirir Activos.
- Capitalizar las oportunidades que se presenten para generar flujo de efectivo adicional de la Cartera.
- Conservar arrendatarios de alta calidad.

### **12.3 Factores de riesgo relacionados con los CBFIs.**

- No existe garantía de entrega de Distribuciones salvo con los recursos que integran el Patrimonio del Fideicomiso.
- Los CBFIs no son instrumentos adecuados para cualquier inversionista. La inversión en los CBFIs pudiera implicar riesgos asociados con la estrategia de inversión descrita en este documento. No hay garantía alguna de que los Tenedores recibirán Distribución de Efectivo al amparo de los CBFIs.

### **12.4 Riesgos relacionados a los mercados de valores y a la tenencia de CBFIs**

- El desempeño histórico del equipo de administración del Asesor, puede no ser indicativo de los resultados futuros o una inversión en los 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 los CBFIs, y las ventas futuras de los CBFIs por parte la podría diluir a los Tenedores actuales 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 los prestadores de servicios, podría afectar adversamente el precio de los CBFIs así como su efecto dilutivo.
- Las ofertas futuras de deuda o valores preferentes a los CBFIs pueden limitar la flexibilidad operativa y financiera y pueden afectar adversamente el precio de los CBFIs, así como disminuir su valor.
- Los aumentos en tasas de interés pueden dar lugar a una disminución en el valor de los CBFIs.
- El precio de los CBFIs podría ser afectado adversamente por el nivel de Distribuciones de Efectivo.
- El precio de los CBFIs después de ofertas futuras de CBFIs podrá ser menor al precio de oferta respectivo y el precio de los CBFIs puede ser volátil o puede disminuir sin importar el desempeño en la operación. Adicionalmente, un mercado activo en la BMV, la cual es la única bolsa en la que se han listado los CBFIs puede no sostenerse después de alguna emisión.
- Si los analistas de valores no publican reportes o informes acerca del negocio o si ellos disminuyen su recomendación con respecto a la inversión en los CBFIs o del sector, el precio de los CBFIs podría disminuir.
- El Fideicomiso restringe la capacidad de los Tenedores extranjeros de los CBFIs para invocar la protección de sus gobiernos con respecto a sus derechos como Tenedores.
- No se requiere una calificación crediticia de la Emisión de CBFIs.
- Los Tenedores de CBFIs no tienen derechos de preferencia para participar en ofertas futuras de CBFIs.

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

- Podría haber reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectar el valor de los CBFIs.
- Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.
- Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.

### **12.6 Riesgos relacionados con temas fiscales de los CBs.**

- Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.
- Volatilidad en la Tasa de Interés.

### **Riesgos Relacionados con las Propiedades y Operaciones (entre otros).**

- La pandemia del COVID-19 ha afectado significativamente la economía global, incluyendo la economía mexicana, y ha afectado a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan los arrendatarios de FIBRA UNO, debido a las consignas de quedarse en casa, los requisitos de distanciamiento social y las restricciones de viaje que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar descuento en la Renta a algunos arrendatarios, lo que podría prolongarse por tiempo indeterminado. Aunque existen vacunas efectivas para el COVID-19, las cuales han sido aprobadas

para su uso, las campañas de vacunación en México comenzaron a principios del 2021, y la mayoría del público, en un panorama optimista, no tendrá acceso a una vacuna hasta finales de este año o en 2022. Adicionalmente, las nuevas cepas del virus parecen tener un mayor grado de transmisibilidad, lo que podría complicar su tratamiento y los programas de vacunación. Como tal, la pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto material negativo en los resultados de FIBRA UNO para el año que finalizó el 31 de diciembre de 2020 y seguirá afectando negativamente los resultados futuros.

- El impacto de la pandemia del COVID-19 y las medidas para prevenir su propagación podrían seguir afectando los negocios de FIBRA UNO, resultados de operación, flujos de efectivo y situación financiera de numerosas formas. Por ejemplo, algunos arrendatarios que han experimentado y continúan experimentando un deterioro de las condiciones financieras como resultado de la pandemia del COVID-19 no han querido, o podrían no estar dispuestos, o estar en la posibilidad de pagar la renta en su totalidad o de manera oportuna. En algunos casos, se ha reestructurado y es posible tener que reestructurar en otros casos las obligaciones de pago de la renta de los arrendatarios en los que posiblemente los términos no sean tan favorables para FIBRA UNO como los que existen actualmente. Numerosos esfuerzos federales, estatales, locales, e incluso iniciados por la industria podrían afectar la capacidad de cobro de las rentas o hacer cumplir los términos de los contratos de arrendamiento por parte de los arrendatarios en el pago de la renta. Algunos de los arrendatarios podrían incurrir en costos o pérdidas significativos como respuesta a la pandemia del COVID-19, podrían incluso perder su negocio o incurrir en otros riesgos relacionados con las medidas de restricción de tránsito, cuarentenas, infecciones u otros factores relacionados. Durante el 2020, algunos de los arrendamientos, especialmente en el sector comercial, fueron rescindidos y si esta situación continúa, podría haber dificultades para encontrar nuevos arrendatarios que reemplacen a los anteriores, durante la duración de la pandemia del COVID-19.
- Los ingresos por arrendamiento y resultados operativos también dependen significativamente de los niveles de ocupación en las propiedades de FIBRA UNO. Desde el inicio de la pandemia en México a finales de marzo de 2020, las consultas de posibles nuevos arrendatarios en las propiedades, así como el interés en renovar los Contratos de Arrendamiento existentes, disminuyeron. Además, como consecuencia del impacto negativo que la pandemia del COVID-19 está teniendo en la condición económica de algunos de los arrendatarios, es posible que sea necesario continuar negociando estratégicamente con algunos de ellos para otorgar ajustes temporales de Renta o extensiones en el pago de la misma. FIBRA UNO podría enfrentar ciertas dificultades para renovar los Contratos de Arrendamiento con las rentas actuales por debajo del mercado o celebrar nuevos Contratos de Arrendamiento a las tasas actuales o superiores del mercado debido a dificultades financieras que actualmente afectan a algunos de los arrendatarios. Asimismo, debido a la pandemia del COVID-19 y las medidas gubernamentales para evitar su propagación, es posible que se tengan que retrasar las actividades de construcción relacionadas con la Cartera de Desarrollo.
- Al 31 de diciembre de 2020, los diez arrendatarios más grandes ocupaban aproximadamente el 23.8% del GLA de la Cartera y representaban aproximadamente el 24.6% de RFA atribuible a la Cartera. Un arrendatario multinacional líder en el mercado de tiendas de autoservicios representó a dicha fecha el 9.1% del GLA de la Cartera de FIBRA UNO o el 7.3% de la RFA. No obstante lo anterior, ningún otro arrendatario representó más del 3.3% del GLA de la Cartera de FIBRA UNO y 3.6% del RFA. Algunas de las Propiedades de FIBRA UNO están ocupadas por un sólo

arrendatario, y como resultado, el éxito de las mismas dependerá de la estabilidad financiera de dichos arrendatarios. Existe dependencia substancialmente de los arrendatarios con respecto a todos los ingresos, por lo que el negocio podría ser afectado adversamente si una cantidad significativa de los arrendatarios, o cualquiera de los arrendatarios principales, fuera incapaz de cumplir con sus obligaciones derivadas de sus arrendamientos.

- La concentración geográfica de las Propiedades en los estados localizados en el centro y sur del país podría hacernos vulnerables a una desaceleración económica en dichas regiones, a otros cambios en las condiciones del mercado o a desastres naturales en dichas áreas, dando como resultado una disminución en los ingresos o impactando negativamente los resultados de las operaciones.
- La competencia significativa puede impedir aumentos en la ocupación de las Propiedades y los niveles de Renta y puede reducir las oportunidades de inversión.
- Si hay incapacidad de renovar los Contratos de Arrendamiento o de arrendar espacios disponibles en las Propiedades a los niveles de Renta existentes o por encima de ellos, el ingreso por Rentas puede verse afectado adversamente.
- El desempeño operativo está sujeto a riesgos asociados con la industria inmobiliaria en general como son:
  1. Cambios adversos en condiciones económicas y demográficas locales, nacionales o internacionales tales como desaceleraciones económicas globales;
  2. Vacantes o la incapacidad de rentar espacio en términos favorables;
  3. Cambios adversos en las condiciones financieras de los arrendatarios y los compradores de propiedades;
  4. Incapacidad para cobrar la Renta;
  5. Cambios en la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales;
  6. Competencia de otros inversionistas en el sector inmobiliario con capital significativo, incluyendo otros fondos inmobiliarios, otras FIBRAS y fondos de inversión institucionales;
  7. Reducciones en el nivel de demanda de espacio disponible para arrendamiento;
  8. Aumentos en la oferta de espacio industrial, comerciales y de oficina;
  9. Fluctuaciones en tasas de interés, las cuales podrían afectar adversamente la capacidad de FIBRA UNO, o la capacidad de los compradores y arrendatarios de propiedades, para obtener financiamiento en condiciones favorables; y
  10. Aumentos en gastos, incluyendo, sin limitar, costos de seguros, costos laborales, precios de energía, valuaciones inmobiliarias y otros impuestos y costos para dar cumplimiento a la Legislación Aplicable y políticas gubernamentales.
- Existe dependencia de fuentes externas de capital y financiamiento para satisfacer la necesidad de capital y la incapacidad de obtener dichos recursos, podría no ser posible efectuar adquisiciones futuras necesarias para crecer el negocio, completar el desarrollo o redesarrollo de proyectos o bien cumplir con las obligaciones de pago.
- La capacidad para obtener capital para expandir el negocio depende en parte, del valor de mercado de los CBFIs, y el incumplir con la expectativa del mercado con respecto al

negocio puede afectar negativamente el precio de mercado de los CBFIs de la empresa y limitar la habilidad para vender los instrumentos de capital.

- Las obligaciones de pago de financiamientos podrían afectar adversamente los resultados de operación, podrían hacer necesario vender Activos, podrían poner en peligro la posición de la empresa como una FIBRA y podrían afectar adversamente la capacidad para hacer Distribuciones, el precio de mercado de los CBFIs y el cumplimiento de obligaciones bajo los CBs.
- Al incurrir en pérdidas no aseguradas, no asegurables o por encima de la cobertura de seguros, estas pérdidas serían exigibles para pagar, lo cual podría afectarnos adversamente.
- Podríamos no ser capaces de controlar los costos de operación o los gastos podrían permanecer constantes o aumentar, aún si los ingresos no aumentan, haciendo que los resultados de operación sean afectados adversamente.
- Incapacidad para obtener recursos para cubrir gastos de capital para mejorar los Activos con el fin de retener o atraer posibles arrendatarios, algunas de dichas propiedades podrían desocuparse o continuar desocupadas, ocasionando como consecuencia una disminución en el efectivo disponible.
- Régimen de extinción de dominio de conformidad con la Ley Nacional de Extinción de Dominio.
- *Los Bienes Inmuebles y otros activos se evalúan periódicamente para detectar un posible deterioro de los mismos.* Algunos factores que representarían un indicio de deterioro de dichos activos serían, por ejemplo, las condiciones de mercado o el desempeño del arrendatario. Si, en el curso normal de operaciones del negocio, se determina que ha ocurrido un deterioro de alguno de los Activos con características de larga duración, podría hacerse necesario realizar un ajuste en la valuación de los Activos correspondientes, lo que podría tener un efecto material adverso sobre los resultados de operaciones en el período en el cual se registra la valuación.

### 13. Estados consolidados de posición financiera de los años 2013 a 2020

Al 31 de Diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013								
Miles de pesos								
Activo	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Activo circulante:</b>								
Efectivo y efectivo restringido	1,364,458	500,848	5,995,918	5,554,120	3,228,444	4,408,926	3,042,914	7,746,593
Inversiones en valores	723,976	19,528,446	2,300,596	1,956,101	2,406,004	-		
Rentas por cobrar a clientes	523,909	763,723	751,346	990,594	1,449,060	1,727,237	2,829,858	3,156,823
Otras cuentas por cobrar	208,539	-	46,523	519,700	599,750	-		
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	125,609	-	-	80,293	60,512	53,367	41,999	8,478
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	3,736,002	3,082,513	4,161,762	2,141,696	3,318,298	2,915,441	4,127,887	3,294,006
Pagos anticipados	17,685	171,658	459,660	430,717	1,016,109	1,366,757	1,441,820	1,030,474

<b>Total de activo circulante</b>	<b>6,700,178</b>	<b>24,047,188</b>	<b>13,715,805</b>	<b>11,673,221</b>	<b>12,078,177</b>	<b>10,471,728</b>	<b>11,484,478</b>	<b>15,236,374</b>
<b>Activo no circulante:</b>								
Propiedades de inversión	88,905,718	113,303,350	152,349,934	172,739,278	203,064,242	223,515,535	259,485,461	278,253,392
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	898,035	1,121,095	-	-	395,312	347,951	792,432	840,301
Inversiones en asociadas	2,341,590	2,854,011	3,113,889	5,178,900	4,364,675	5,420,134	7,657,301	9,510,584
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	1,262,464	1,262,464	1,262,464	1,527,464
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	515,055	443,698	267,245	30,232	1,361,601
Otros activos	2,484,474	2,289,490	2,121,525	1,920,523	1,708,942	1,509,958	1,401,774	1,324,540
<b>Total de activo no circulante</b>	<b>94,629,817</b>	<b>119,567,946</b>	<b>157,585,348</b>	<b>180,353,756</b>	<b>211,239,333</b>	<b>232,323,287</b>	<b>270,629,664</b>	<b>292,817,882</b>
<b>Total de activo</b>	<b>101,329,995</b>	<b>143,615,134</b>	<b>171,301,153</b>	<b>192,026,977</b>	<b>223,317,510</b>	<b>242,795,015</b>	<b>282,114,142</b>	<b>308,054,256</b>
<b>Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>2013</b>	<b>2014</b>	<b>2015</b>	<b>2016</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>
<b>Pasivo circulante:</b>								
Préstamos	7,032,036	1,791,924	10,123,627	633,911	2,474,703	2,390,561	2,064,512	2,803,048
Pasivos acumulados y acreedores diversos	8,187,481		1,067,072	1,285,024	1,878,598	2,348,590	3,821,965	4,316,335
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		1,928,023	1,373,899	1,947,373	1,834,223	435,236	926,235	669,636
Rentas cobradas por anticipado	72,085	57,023	100,010	165,362	204,883	332,147	387,735	336,255
Derechos de arrendamiento	-	-	-	-	-	135,834	102,793	92,970
Cuentas por pagar a partes relacionadas	60,767	-	104,488	93,266	210,101	205,174	250,568	274,712
<b>Total de pasivo circulante</b>	<b>15,352,369</b>	<b>3,776,970</b>	<b>12,769,096</b>	<b>4,124,936</b>	<b>6,602,508</b>	<b>5,847,542</b>	<b>7,553,808</b>	<b>8,492,956</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>								
Préstamos	27,270,390	34,128,710	44,209,408	64,172,642	65,587,443	77,175,549	104,994,126	122,726,810
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	125,530	53,277	292,727	292,727	292,727
Depósitos de los arrendatarios	389,578	474,809	702,303	825,067	921,417	957,077	1,162,532	1,273,029
Rentas cobradas por anticipado a largo plazo	103,445	159,174	261,968	135,467	276,331	416,805	509,160	448,726
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	696,921	1,424,436
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>	<b>27,763,413</b>	<b>34,762,693</b>	<b>45,173,679</b>	<b>65,258,706</b>	<b>66,838,468</b>	<b>78,842,158</b>	<b>107,655,466</b>	<b>126,165,728</b>

<b>Total de pasivo</b>	<b>43,115,782</b>	<b>38,539,663</b>	<b>57,942,775</b>	<b>69,383,642</b>	<b>73,440,976</b>	<b>84,689,700</b>	<b>115,209,274</b>	<b>134,658,684</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes</b>								
Aportaciones de los fideicomitente	49,914,979	93,500,173	97,742,580	95,383,575	113,541,663	112,947,866	109,935,017	106,183,896
Utilidades retenidas	8,299,234	11,575,298	15,615,798	25,524,669	32,537,657	38,147,660	50,675,000	61,752,456
Reserva de recompensa de CBFIs	-	-	-	-	-	2,894,230	2,894,230	1,593,366
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo	-	-	-	(103,006)	(19,865)	1,408	(611,417)	(996,626)
<b>Total de patrimonio controladora</b>	<b>58,214,213</b>	<b>105,075,471</b>	<b>113,358,378</b>	<b>120,805,238</b>	<b>146,059,455</b>	<b>153,991,164</b>	<b>162,892,830</b>	<b>168,533,092</b>
Participación no controladora		-	-	1,838,097	3,817,079	4,114,151	4,012,038	4,862,480
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>101,329,995</b>	<b>143,615,134</b>	<b>113,358,378</b>	<b>122,643,335</b>	<b>149,876,534</b>	<b>158,105,315</b>	<b>166,904,868</b>	<b>173,395,572</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes</b>	<b>144,445,777</b>	<b>182,154,797</b>	<b>171,301,153</b>	<b>192,026,977</b>	<b>223,317,510</b>	<b>242,795,015</b>	<b>282,114,142</b>	<b>308,054,256</b>

#### 14.Estados consolidados de flujo de resultados de los años 2013 a 2020

Al 31 de Diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015 y 2014							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Ingresos por:</b>							
Arrendamientos	6,989,751	9,574,616	11,756,607	12,670,028	15,247,188	16,843,134	18,610,346
Menos Descuentos COVID-19	-	-	-	-	-	-	(1,623,274)
Mantenimiento	707,842	963,377	1,230,420	1,400,070	1,589,735	1,824,583	1,926,249
Menos Descuentos COVID-19	-	-	-	-	-	-	(162,770)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	124,387	148,573	157,821	254,946	267,584	351,524	316,745
Comisión por administración	-	38,333	108,000	296,076	100,622	169,842	125,939
<b>Total</b>	<b>7,821,980</b>	<b>10,724,899</b>	<b>13,252,848</b>	<b>14,621,120</b>	<b>17,205,129</b>	<b>19,189,083</b>	<b>19,193,235</b>

<b>Gastos por:</b>							
Honorarios de administración	(490,832)	(612,928)	(678,686)	(753,494)	(836,498)	(898,508)	(860,787)
Gastos de operación	(530,623)	(668,237)	(824,967)	(930,014)	(1,103,000)	(1,228,201)	(1,583,795)
Gastos de mantenimiento	(807,394)	(1,065,230)	(1,293,772)	(1,460,556)	(1,749,849)	(1,939,700)	(1,851,136)

Amortización de la plataforma administrativa	(194,984)	(194,984)	(194,984)	(194,984)	(198,984)	(108,184)	(102,184)
Bono ejecutivo	(530,280)	(587,792)	(169,997)	(94,968)	(563,488)	(602,099)	(73,328)
Predial	(155,104)	(258,801)	(323,074)	(336,869)	(466,688)	(533,806)	(551,161)
Seguros	(84,179)	(87,012)	(143,918)	(152,364)	(211,950)	(267,771)	(281,209)
<b>Total</b>	<b>(2,793,396)</b>	<b>(3,474,984)</b>	<b>(3,629,398)</b>	<b>(3,923,249)</b>	<b>(5,130,457)</b>	<b>(5,578,269)</b>	<b>(5,303,600)</b>

Utilidad en venta de propiedades de inversión				83,800	223,291	50,575	489,680
Gastos por intereses	(2,019,111)	(2,681,540)	(3,826,836)	(4,926,629)	(4,785,318)	(5,690,016)	(7,882,981)
Ingresos por intereses	430,494	412,083	263,833	637,929	600,755	648,127	306,535
Pérdida cambiaria neta	(2,222,097)	(3,878,142)	(4,752,607)	691,541	(76,141)	1,559,953	(2,158,947)
Otros gastos						(123,799)	(85,225)
Gastos por adquisición de inversión en asociados						(150,744)	
Amortización de comisiones bancarias y otros gastos financieros	(166,545)	(81,867)	(133,579)	(187,024)	(267,580)	(195,341)	(229,070)
Utilidad (pérdida) en participación de inversión en asociadas					(441,895)	759,988	1,853,283
Instrumentos financieros derivados	-	-	(46,624)	661,611	(948,972)	279,664	(470,276)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociados	4,659,760	4,714,041	9,114,084	4,861,339	10,891,940	7,401,097	8,246,600

<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>5,711,085</b>	<b>5,734,490</b>	<b>12,393,912</b>	<b>12,158,180</b>	<b>17,270,752</b>	<b>18,150,318</b>	<b>13,959,234</b>
--	------------------	------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------	-------------------

<b>Utilidad neta por CBFi básica (pesos)</b>	23264.0000	19054.0000	4.8166	3.5482	4.4066	4.5736	3.4838
--	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------

<b>Utilidad neta por CBFi diluida (pesos)</b>	17517.0000	16403.0000	3.3823	2.8449	3.2238	3.3904	3.2509
---	------------	------------	--------	--------	--------	--------	--------

## 15. Estados consolidados de flujo de efectivo de los años 2013 a 2020

Al 31 de Diciembre de 2020, 2019, 2018, 2017, 2016, 2015, 2014 y 2013 (En miles de pesos)								
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Actividades de operación</b>								
Utilidad neta consolidada del año	9,075,393	5,711,085	5,734,490	12,393,912	12,158,180	17,270,752	18,150,318	13,959,234
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:								
Ajustes al valor razonable en propiedad de inversión e inversión en asociadas	(7,720,462)	(4,659,760)	(4,714,041)	(11,266,275)	(4,505,385)	(10,450,045)	(8,161,085)	(10,099,883)

Partida (ganancia) no realizada en moneda extranjera	(78,140)	2,030,618	4,022,379	4,188,988	(431,194)	(280,650)	(760,121)	2,220,436
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	-	(83,800)	(223,291)	(50,575)	(489,680)
Amortización de comisiones bancarias	-	166,545	81,867	133,579	187,024	267,580	303,525	331,254
Amortización de plataforma	-	194,984	194,984	194,984	194,984	198,984	-	-
Bono ejecutivo	-	530,280	587,792	169,997	94,968	563,488	602,099	73,328
Intereses a favor	(680,573)	(430,494)	(412,083)	(263,833)	(637,929)	(600,755)	(648,127)	(306,535)
Intereses a cargo	757,588	2,019,111	2,681,540	3,826,836	4,926,629	4,785,318	5,690,016	7,882,981
Efecto de valuación de instrumentos financieros derivados	-	-	-	46,624	(661,611)	948,972	(279,664)	470,276
<b>Total</b>	<b>1,353,806</b>	<b>5,562,369</b>	<b>8,176,928</b>	<b>9,424,812</b>	<b>11,241,866</b>	<b>12,480,353</b>	<b>14,846,386</b>	<b>14,041,411</b>
<b>Cambios en el capital de trabajo</b>								
(Incremento) disminución en:								
Rentas por cobrar y otras	(573,677)	(31,275)	(34,146)	(712,425)	(458,466)	140,903	(180,075)	(124,138)
Otras cuentas por cobrar	-	-	-	-	(80,045)	180,670	(922,546)	(467,830)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(114,331)	125,609	-	(80,293)	19,781	7,145	11,368	33,521
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al valor agregado	(388,340)	653,489	(1,079,249)	2,020,066	(1,176,602)	402,857	(1,212,446)	833,882
Pagos anticipados y otros activos	1,368	(153,973)	(315,021)	28,943	(980,704)	(303,287)	(411,360)	109,457
Incremento (disminución) en:								
Cuentas por pagar y gastos acumulados	698369	(607,019)	(340,660)	1,358,051	593,574	469,992	(830,377)	498,661
Rentas cobradas por anticipado	83,608	40,667	145,781	(61,149)	180,385	403,572	114,902	(121,737)
Otras cuentas por pagar a largo plazo	-	-	-	86,717	(72,253)	239,450	-	-
Depósitos de los arrendamientos	223,154	85,231	227,494	122,764	96,350	35,660	205,455	110,497
Cuentas por pagar a partes relacionadas	(32,028)	(60,767)	104,488	(11,222)	116,835	(4,927)	45,394	24,144
<b>Flujo neto de efectivo generados por actividades de operación</b>	<b>1,251,929</b>	<b>5,614,331</b>	<b>6,885,615</b>	<b>12,176,264</b>	<b>9,480,721</b>	<b>14,052,388</b>	<b>11,666,701</b>	<b>14,937,868</b>
<b>Actividades de inversión:</b>								
				-				
Inversiones en desarrollo de proyectos y gastos de adquisición	(3,857,789)	(3,573,709)	(8,122,203)	(5,878,590)	(6,025,406)	(8,267,643)	(7,401,364)	(4,804,286)
Venta de propiedades de inversión		-	-	-	60,000	1,391,101	250,575	2,243,202
Anticipos para la adquisición de propiedades de inversión	(1,049,358)	(1,121,095)	-	-	-	-	-	-
Adquisición de propiedades de inversión	(5,876,310)	(6,067,057)	(16,818,476)	(2,529,171)	(10,052,515)	(2,459,520)	(17,013,964)	(6,369,655)
Costos por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	-	-	-	-	-	(1,192,000)	(2,124,476)	(1,069,549)
Depósito de seriedad para adquisición de propiedades de inversión	-	-	-	-	-	-	(601,077)	-
Adquisiciones de negocios	(20,684,026)	-	-	-	-	-	-	-

Adquisición de derechos fiduciarios	-	-	-	-	-	(1,121,482)	(2,036,500)	-
Adquisición de subsidiaria, neto de efectivo adquirido	-	-	-	-	-	-	(288,825)	-
Inversión en valores conservados a su Vencimiento, neto	963,121	(18,804,470)	17,227,850	344,495	(449,903)	-	-	-
Reembolso (inversión) en asociadas		-	(138,564)	87,180	458,272	-	-	-
Inversión en derechos fiduciarios	(1,469,976)	(248,970)				-	-	-
Intereses cobrados	680,573	430,494	412,083	171,698	494,839	587,724	621,888	306,535
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(31,293,765)</b>	<b>(29,384,807)</b>	<b>(7,439,310)</b>	<b>(7,804,388)</b>	<b>(15,514,713)</b>	<b>(11,061,820)</b>	<b>(28,593,743)</b>	<b>(9,693,753)</b>
<b>Actividades de financiamiento</b>								
Pagos a préstamos	(7,391,450)	(15,320,277)	(2,612,737)	(13,403,201)	(9,020,553)	(12,766,726)	(19,952,065)	(22,860,608)
Préstamos obtenidos	20,686,289	13,101,441	16,920,892	17,561,558	10,810,000	23,209,299	49,547,710	38,041,843
Contribuciones al patrimonio en efectivo	-	-	-	1,100,000	13,622,797	675,062	-	-
Instrumentos financieros derivados	-	-	-	-	-	-	-	(759,870)
Distribuciones a los fideicomitentes	(2,489,928)	(4,282,562)	(5,903,646)	(6,370,708)	(6,767,492)	(8,406,087)	(9,087,663)	(5,772,751)
Recompra de CBFIs	-	-	-	-	-	(2,000,869)	-	(1,300,864)
Intereses pagados	(714,711)	(1,824,540)	(2,355,744)	(3,701,323)	(4,936,436)	(4,926,769)	(4,946,952)	(7,888,186)
Aportaciones de los fideicomitentes	20,955,479	31,232,804	-	-	-			
<b>Flujo neto de efectivo obtenido de (aplicado a) actividades de financiamiento</b>	<b>31,045,679</b>	<b>22,906,866</b>	<b>6,048,765</b>	<b>(4,813,674)</b>	<b>3,708,316</b>	<b>(4,216,090)</b>	<b>15,561,030</b>	<b>(540,436)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>								
(Disminución) incremento neto en efectivo y efectivo restringido	1,003,843	(863,610)	5,495,070	(441,798)	(2,325,676)	(1,225,522)	(1,366,012)	4,703,679
Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo	360,615	1,364,458	500,848	5,995,918	5,554,120	5,634,448	4,408,926	3,042,914
<b>Efectivo y efectivo restringido al inicio del periodo</b>	<b>1,364,458</b>	<b>500,848</b>	<b>5,995,918</b>	<b>5,554,120</b>	<b>3,228,444</b>	<b>4,408,926</b>	<b>3,042,914</b>	<b>7,746,593</b>

## 16. Algunas razones financieras e Informe del auditor

Para el año terminado el 31 de diciembre de 2020

### A) RAZONES DE LIQUIDEZ

Razón circulante	Activo circulante entre Pasivo circulante	# de veces
	15,236,374.00 / 8,492,956.00	= 1.79

Prueba del ácido	Activo circulante entre pasivo circulante	# de veces
	11,049,077.00 / 8,492,956.00	= 1.30

### B) RAZONES DE SOLVENCIA

Pasivo total a capital contable (Patrimonio de los fideicomitentes)	Pasivo total entre capital contable	# de veces
	134,658,684.00 / 173,395,572.00	= 0.78

Activos totales a capital contable (Patrimonio de los fideicomitentes)	Activo total entre capital contable	# de veces
	308,054,256.00 / 173,395,572.00	= 1.78

### C) RAZONES DE PRODUCTIVIDAD

Ingresos arrendamientos a activos totales	Ingresos arrendamientos entre activos totales	
	16,987,072.00 / 308,054,256.00	= 0.06

Ingresos arrendamientos a activo circulante	Ingresos arrendamientos entre activo circulante	
	16,987,072.00 / 15,236,374.00	= 1.11

Ingresos arrendamientos a capital contable (Patrimonio de los fideicomitentes)	Ingresos arrendamientos entre capital contable	
	16,987,072.00 / 173,395,572.00	= 0.10

### D) RAZONES DE ENDEUDAMIENTO

Deuda total a activos totales	Pasivo total entre activo total	# de veces
	134,658,684.00 / 308,054,256.00	= 0.44

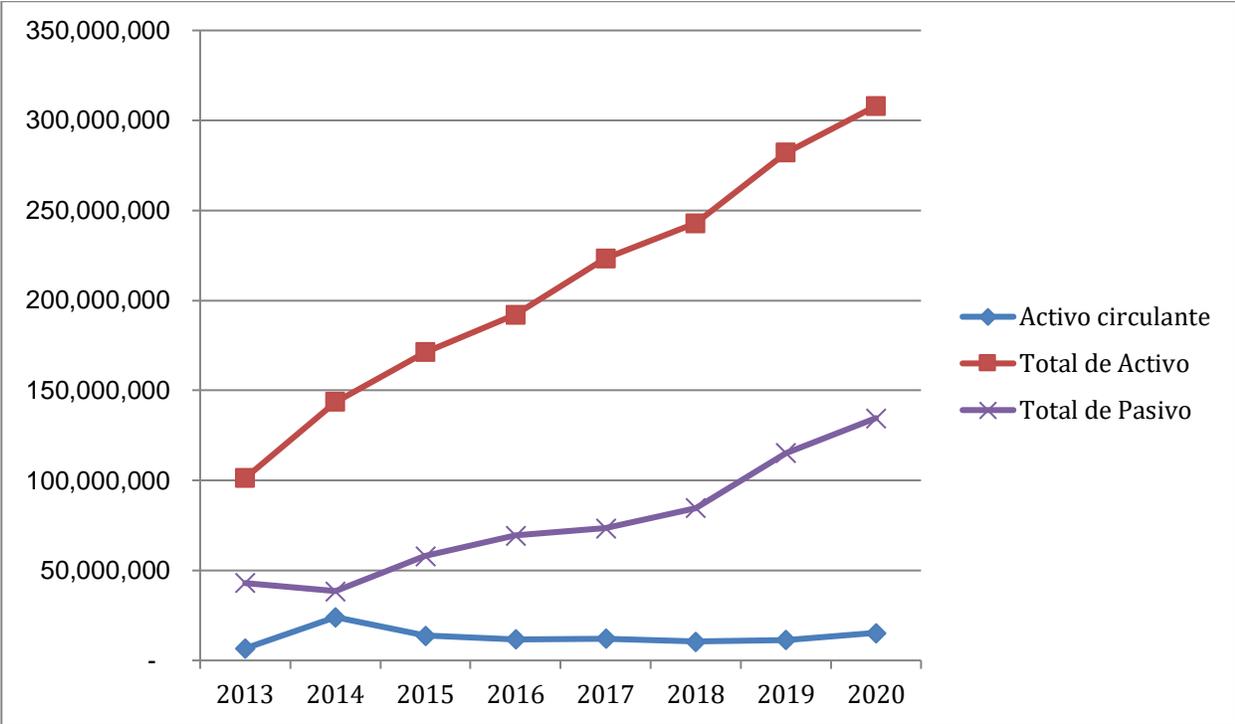
En el resultado que se observa de estas razones financieras no contamos con una referencia de un estandar en la industria de FIBRAS, sin embargo en las RAZONES de liquidez y solvencia, el pasivo siempre esta por debajo ya sea de los activos o el capital, en las RAZONES de productividad los ingresos por arrendamiento son superiores inclusive al activo circulante y en las RAZONES de endeudamiento el pasivo total solo representa el 44% del activo total. Finalmente se transcriben las conclusiones del auditor DELOITTE: "Llamamos la atención los estados

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

**17. Análisis sobre el comportamiento de los activos y pasivos de la empresa en los últimos 8 años,**

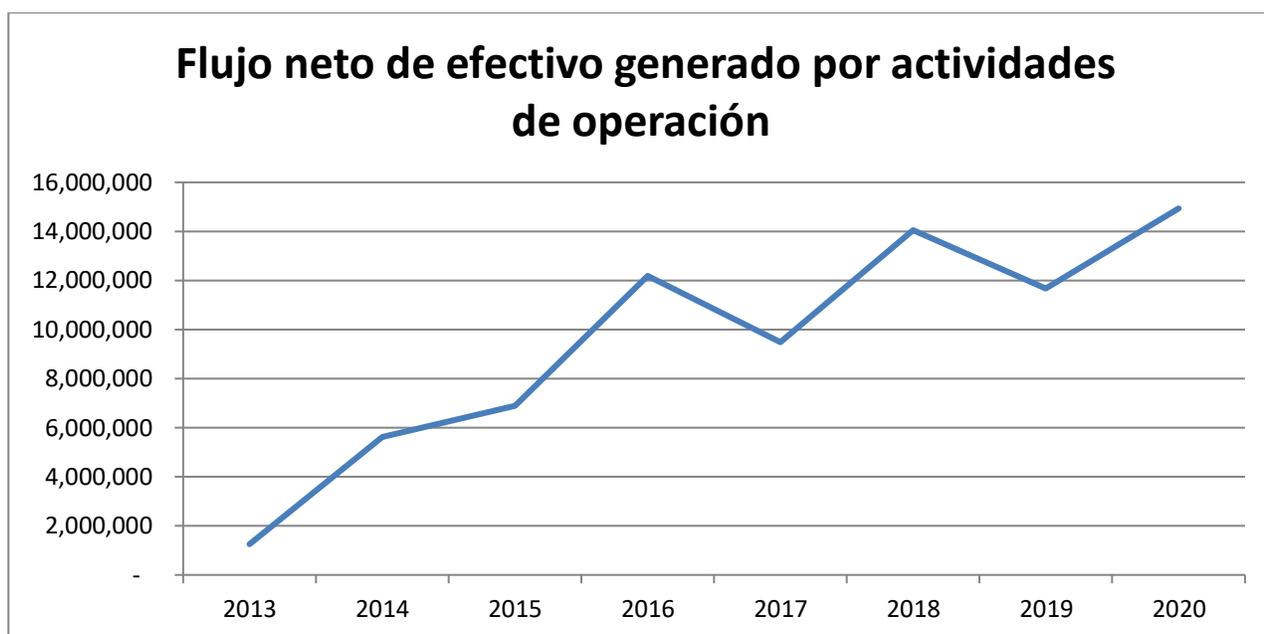
lo cual muestra que la empresa tiene un apalancamiento adecuado para seguir operando:

	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Activo circulante	6,700,178	24,047,188	13,715,805	11,673,221	12,078,177	10,471,728	11,484,478	15,236,374
Total de Activo	101,329,995	143,615,134	171,301,153	192,026,977	223,317,510	242,795,015	282,114,142	308,054,256
Total de Pasivo	43,115,782	38,539,663	57,942,775	69,383,642	73,440,976	84,689,700	115,209,274	134,658,684



**18. Información relativa al flujo de efectivo neto utilizado en actividades de operación:**

								Miles de pesos
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	1,251,929	5,614,331	6,885,615	12,176,264	9,480,721	14,052,388	11,666,701	14,937,868

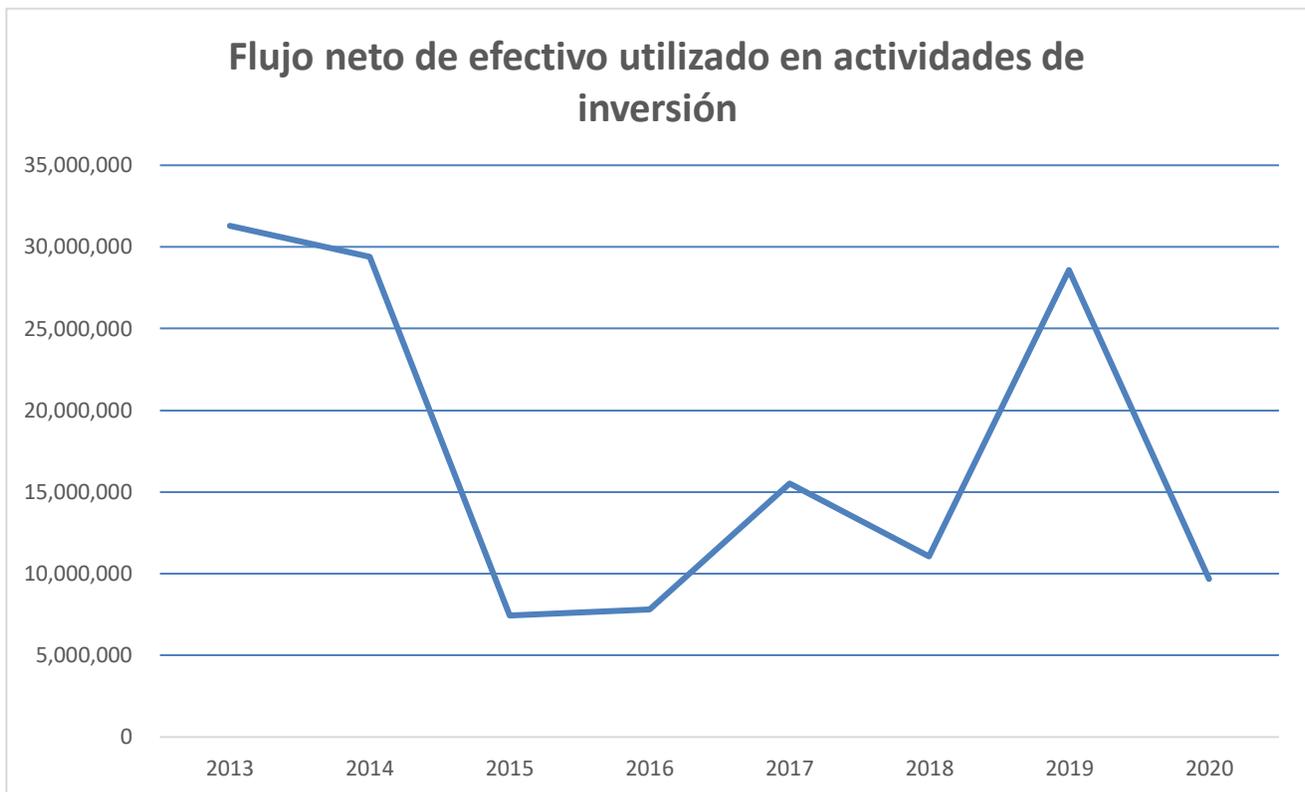


## 19. Información relativa al flujo de efectivo neto utilizado en actividades de inversión.

Las cifras son negativas ya que representan salida de efectiva de la FIBRA; sin embargo para una mejor visualización y entendimiento el gráfico utiliza cifras positivas:

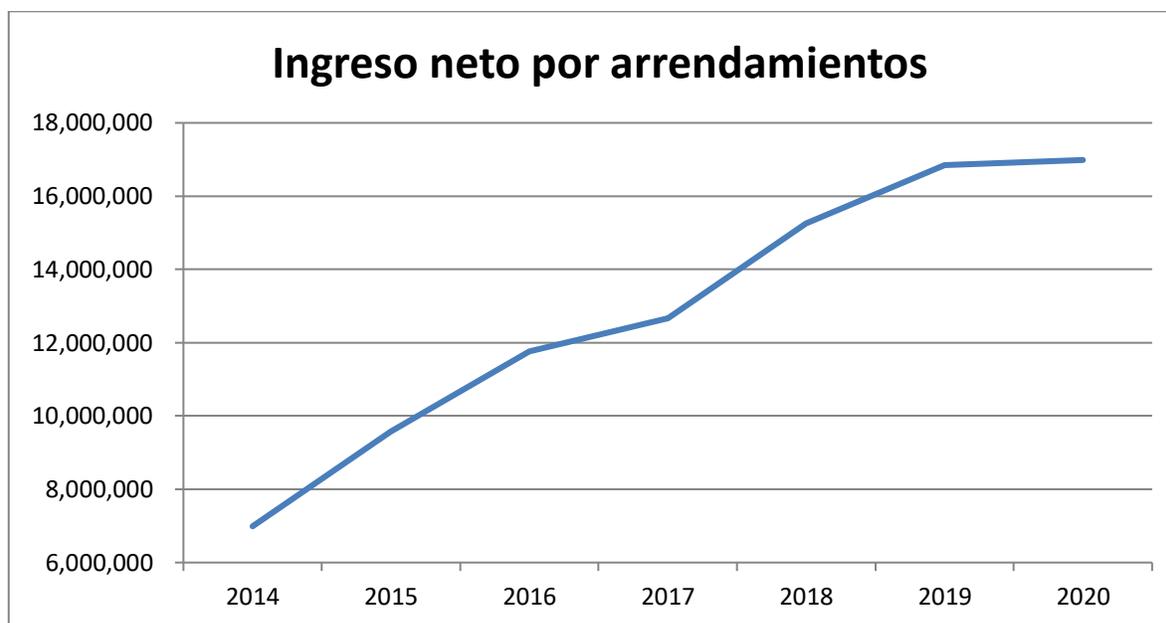
	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(31,293,765)	(29,384,807)	(7,439,310)	(7,804,388)	(15,514,713)	(11,061,820)	(28,593,743)	(9,693,753)

Miles de pesos



## 20. Información relativa a los ingresos de la FIBRA por arrendamientos:

Miles de pesos							
	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Ingresos por arrendamientos	6,989,751	9,574,616	11,756,607	12,670,028	15,247,188	16,843,134	18,610,346
Descuento por COVID	-	-	-	-	-	-	1,623,274
Ingreso neto	6,989,751	9,574,616	11,756,607	12,670,028	15,247,188	16,843,134	16,987,072
Porcentaje anual de crecimiento		37.0%	22.8%	7.8%	20.3%	10.5%	0.9%
Porcentaje de crecimiento respecto de 2014		37.0%	68.2%	81.3%	118.1%	141.0%	143.0%

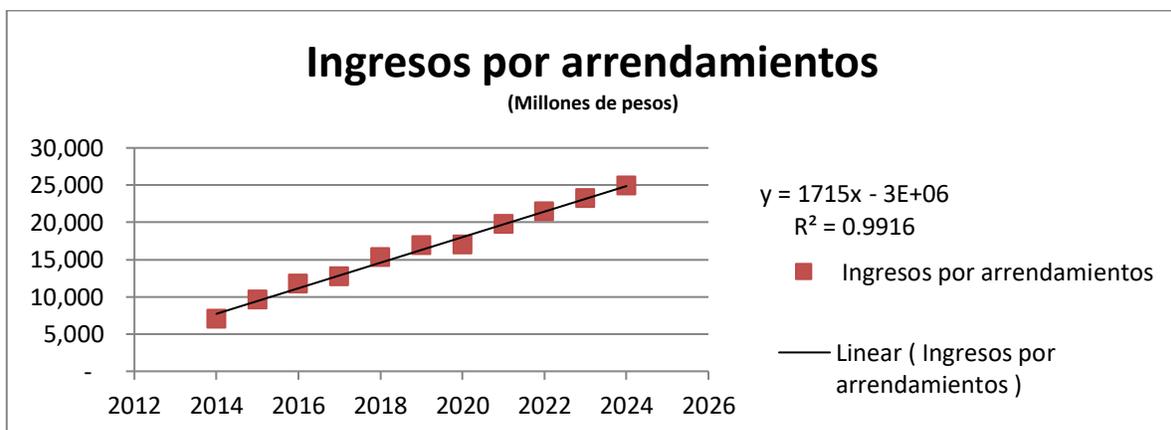


Como resultado final del trabajo, se presenta el pronóstico del ingreso por arrendamiento de la fibra 4 años hacia adelante, del 2021 al 2024, considerando para ello una proyección tendencial utilizando el método de mínimos cuadrados y adicionalmente una proyección optimista considerando sus ventajas competitivas y una proyección pesimista considerando los principales riesgos en los años por venir. Cabe mencionar que en los resultados para el año 2020 ya se reflejan los efectos de la pandemia del COVID-19 que obligó a FIBRA UNO a hacer descuentos en sus contratos de arrendamiento por un monto de \$1,623,744 miles de pesos que representa el 8.7% de los ingresos por arrendamiento y 162,770 miles de pesos que por descuentos en mantenimiento de propiedades arrendadas que representa el 8.45% y finalmente tomar en cuenta que el Producto Interno Bruto (PIB) tuvo una caída de un 8.5% que afectó fuertemente la actividad económica del país y consecuentemente al

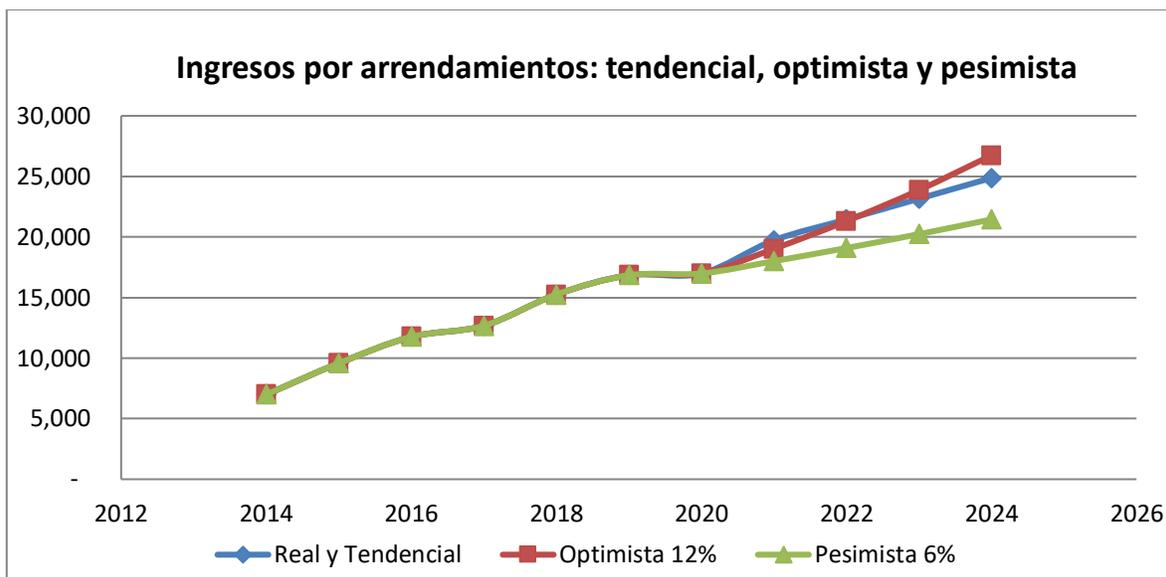
sector inmobiliario. Así también cabe mencionar que en el año 2019 la economía tuvo un decrecimiento de 0.1%, situación que indudablemente también afectó la economía del país en menor medida. Así mismo para hacer la proyección se tomaron en cuenta ventajas competitivas de la Fibra, así también riesgos económicos y políticos que pueden afectar en cualquier momento al mercado inmobiliario:

Algunas ventajas competitivas	Algunos riesgos
<p>Cartera de gran escala ampliamente diversificada con arrendatarios de alta calidad.</p> <p>Consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar la estrategia de crecimiento y para generar valor a los Tenedores.</p> <p>Oportunidades de seguir consolidando el mercado a través de adquisiciones atractivas que generan mayor crecimiento.</p> <p>Sólida estructura de capital.</p> <p>Equipo de administración experimentado y líder en el mercado.</p>	<p>Aspectos mundiales que puedan afectar negativamente la economía de todos los países.</p> <p>Reformas fiscales y legales inesperadas adversas que podrían afectar el valor de los CBFIs.</p> <p>Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores.</p> <p>Impuesto sobre Adquisición de Bienes Inmuebles.</p> <p>Modificaciones al Régimen Fiscal para Tenedores de CBs.</p> <p>Volatilidad en la Tasa de Interés.</p>

	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Real y Tendencia	6,990	9,575	11,757	12,670	15,247	16,843	16,987	19,727	21,442	23,157	24,872



	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Real y Tendencial	6,990	9,575	11,757	12,670	15,247	16,843	16,987	19,727	21,442	23,157	24,872
Optimista 12%	6,990	9,575	11,757	12,670	15,247	16,843	16,987	19,026	21,309	23,866	26,729
Pesimista 6%	6,990	9,575	11,757	12,670	15,247	16,843	16,987	18,006	19,087	20,232	21,446
% Anual T		36.98%	22.79%	7.77%	20.34%	10.47%	0.85%	16.13%	8.69%	8.00%	7.41%
% Acumulado		36.98%	68.20%	81.27%	118.14%	140.97%	143.03%	182.23%	206.76%	231.30%	255.83%



Con posterioridad al reconocimiento inicial, un activo intangible se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación, menos la amortización acumulada, y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor que haya sufrido. Para fijar el importe de las revaluaciones según esta Norma, el valor razonable se medirá por referencia a un mercado activo. Las revaluaciones se harán con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros del activo, al final del periodo sobre el que se informa, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable.

## 21. Comportamiento de los CBFIs en el Mercado de Valores

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

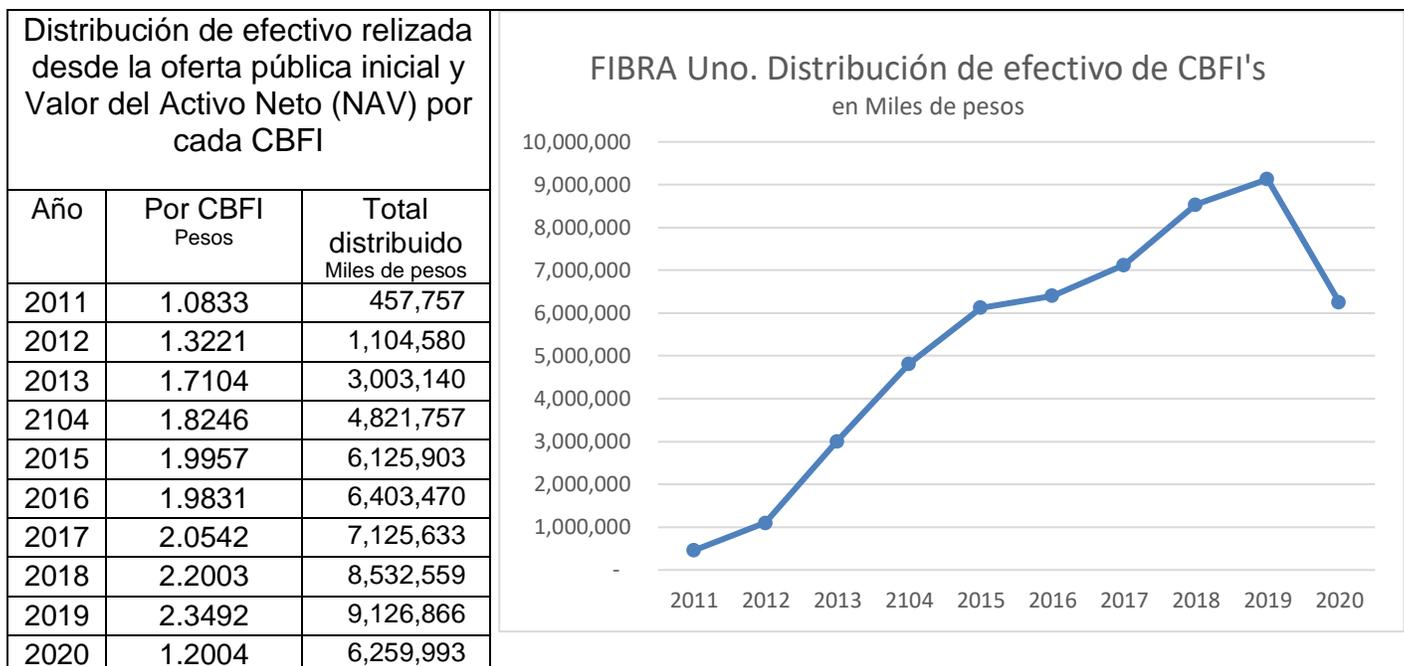
Los CBFIs de FIBRA UNO cotizan en la Bolsa Mexicana de Valores, S.A.B de C.V. bajo la clave de pizarra "FUNO11". No es posible predecir la liquidez de la Bolsa Mexicana de Valores, S.A. de C.V. Si el volumen de transacciones de los CBFIs en dicho mercado cae por debajo de ciertos niveles, los CBFIs podrían quedar fuera de cotización o salir del registro en ese mercado.

Actualmente, el sector de FIBRAs inmobiliarias incluye 15 Fibras: Fibra Uno, Fibra Hotel, Fibra Inn, Fibra Macquarie, Fibra Terrafina, Fibra Shop, Fibra Danhos, Fibra Plus, Fibra Nova, Fibra Prologis, Fibra MTY, Fibra Educa, Fibra Storage, Fibra Upsite y Fibra HD. Desde la Oferta Pública Inicial, FIBRA UNO se ha posicionado como la Fibra más grande en términos de activos. A continuación, se presenta un comparativo del top ten de Fibras al 31 de diciembre de 2020 (se incluye a Vesta, que es una empresa comparable con acciones listadas en la BMV):

2020											
Propiedades de Inversión*	\$ 278,253	\$ 65,335	\$ 56,831	\$ 41,119	\$ 45,787	\$ 41,793	\$ 18,727	\$ 9,128	\$ 12,280	\$ 13,666	\$ 5,031
Número de propiedades	619	15	205	253	274	188	18	38	86	59	41
ABR**	10.7	0.9	3.7	3.2	3.6	2.9	0.5	6.391	12.558	0.7	0.3
Ocupación	93.1%	86.5%	97.1%	94.1%	95.2%	90.7%	96.2%	26.8%	36.0%	94.4%	94.4%
Ingreso por propiedades de inversión*	\$19,193	\$4,642	\$4,620	\$3,408	\$4,334	\$2,978	\$1,373	\$706	\$1,942	\$1,347	\$524
Principal tipo de Activo	Industrial, comercial y oficinas	Comercial y oficinas	Industrial	Industrial y comercial	Industrial	Industrial	Comercial	Hotel	Hotel	Industrial y oficinas	Comercial, industrial y otros
Capitalización de mercado	96.9	38.3	37.5	19.5	23.7	26.6	3.5	2	4.7	11.2	1.8
* Cifras en millones de pesos											
** Cifras en millones de metros cuadrados											
Cuartos en el sector hotelero											

Esta información es meramente histórica, por lo cual no se puede asegurar que el rendimiento en lo futuro se comporte de la forma en que históricamente se ha comportado.

A continuación se presenta una tabla que incluye, por los periodos indicados, información respecto a las Distribuciones de Efectivo realizadas desde la oferta pública inicial de FIBRA UNO y el Valor del Activo Neto (NAV) por CBFi al final de cada periodo:



## 22. Valuación de propiedades de inversión

Con el propósito de estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, el Administrador del Fideicomiso, con la ayuda de un valuador independiente, eligió la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes. Si existe cualquier cambio en estos supuestos, o en las condiciones económicas regionales, nacionales o internacionales, el valor razonable de las propiedades de inversión podría cambiar sustancialmente.

### Conclusiones:

Derivado de la información presentada, si es posible afirmar que el esquema de los Fideicomisos de Inversión en Bienes Raíces (FIBRAS) impulsan el mercado inmobiliario en México.

Para hacer esta afirmación basta con mencionar para el caso de la empresa FIBRA Uno, el incremento en el monto de los ingresos por renta fue del 143% a lo largo de siete años del 2104 al 2020, con ingresos en 2020 de 16,987 millones de pesos en los sectores industrial, comercial y de oficinas, habiendo ya aplicado 1,623 millones de pesos de descuento por COVID en 2020; así también es muy destacable la cantidad de m2 en arrendamiento con que cuenta este fideicomiso que al 31 de diciembre de 2020 ascendía a 10.7 millones de metros cuadrados de GLA (2.8

millones comerciales, 5.8 millones industriales, 1.3 millones de oficinas y 0.8 millones de otros tipos de Operaciones) y una tasa de ocupación al 31 de diciembre de 2020 del 93.1%. y no se omite mencionar que en la información presentada de diversas FIBRAS en número de m<sup>2</sup> ascendía a 15.8 millones de metros cuadrados más cerca de 19,000 cuartos en el sector hotelero, abarcando todos ellos los sectores industrial, comercial, oficinas, hotelero y otros. FIBRA Uno se ha constituido en un consolidador de mercado con capacidad probada para ejecutar su estrategia de crecimiento y para generar valor a sus Tenedores.

La pandemia del COVID-19 ha afectado significativamente a la economía mexicana, y ha afectado a diversas industrias, incluyendo muchas en las que operan los arrendatarios clientes de FIBRA UNO, debido a las consignas de quedarse en casa, los requisitos de distanciamiento social y las restricciones de viaje que han resultado, entre otras consecuencias, en la necesidad de otorgar descuento en la Renta a algunos arrendatarios, lo que podría prolongarse por tiempo indeterminado. La pandemia del COVID-19 ha tenido un impacto material negativo en los resultados para el año que finalizó el 31 de diciembre de 2020 y seguirá afectando negativamente los resultados futuros.

Desde su creación en 2011 al 2020, han logrado incrementar el número de propiedades de 13 a 619 actualmente, el área bruta rentable de 514,750 metros cuadrados a 8,614,725 metros cuadrados, y han sido capaces de lograr lo anterior, incrementando, al mismo tiempo, el monto de las Distribuciones que han pagado por CBFi de un agregado de Ps. \$1.0833 por CBFi para el año terminado el 31 de diciembre de 2011, a Ps. \$2.3492 para el año 2019 y Ps. \$1.2004 para el año 2020 en el que se observa una reducción drástica derivado de los efectos causados por la pandemia del COVID-19.

Es importante destacar que el hecho mencionado en el párrafo anterior sobre el incremento del número de propiedades y el crecimiento del mercado inmobiliario abre muchas posibilidades a los valuadores; si bien muchas de esos inmuebles son nuevos y probablemente sean comercializados por las mismas FIBRAS.

La importancia del trabajo de un valuador profesional en los FIBRAS aplica a estimar el valor razonable de las propiedades de inversión, por lo que el Administrador del Fideicomiso, con su ayuda, elegirá la metodología apropiada de valuación dadas las circunstancias particulares de cada propiedad y valuación. Los supuestos críticos con relación a las estimaciones de valor de las propiedades de inversión, incluye la obtención de las rentas contractuales, la expectativa de rentas futuras del mercado, las tasas de renovación, los requisitos de mantenimiento, las tasas de descuento que reflejen las incertidumbres del mercado actuales, las tasas de capitalización y los precios transacciones recientes.

### **Fuentes de información:**

- Información Bolsa Mexicana de Valores
- Un análisis de la evolución de los Fideicomisos de inFraestructura y Bienes raíces (FiBras) en México. Tiempo económico. Universidad Autónoma Metropolitana.
- Reportes Anuales FIBRA UNO 2014- 2020