

F U N O

SUPLEMENTO  
INFORMATIVO  
3T22



EL  
**PODER**  
DE LA  
**ACCIÓN**

# Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del tercer trimestre de 2022.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 27 de octubre del 2022.

México / 12 hrs. / +52 55 1168 9973

E.U.A / 14 hrs. / +1 718 866 4614

Reino Unido / 18 hrs. / +44 203 984 9844

Brasil / 15 hrs. / +55 61 2017 1549

Código de conferencia: **121095**

## Cobertura de analistas

| Compañía            | Analista            | Correo electrónico   |
|---------------------|---------------------|--|
| Actinver            | Valentín Mendoza    | <a href="mailto:vmendoza@actinver.com.mx">vmendoza@actinver.com.mx</a>                       |
| Bank of America     | Carlos Peyrelongue  | <a href="mailto:carlos.peyrelongue@baml.com">carlos.peyrelongue@baml.com</a>                 |
| Barclays            | Pablo Monsivais     | <a href="mailto:pablo.monsivais@barclays.com">pablo.monsivais@barclays.com</a>               |
| BBVA                | Francisco Chavez    | <a href="mailto:f.chavez@bbva.com">f.chavez@bbva.com</a>                                     |
| Bradesco BBI        | Rodolfo Ramos       | <a href="mailto:rodolfo.ramos@bradescobbi.com">rodolfo.ramos@bradescobbi.com</a>             |
| BTG Pactual         | Gordon Lee          | <a href="mailto:Gordon.Lee@btgpactual.com">Gordon.Lee@btgpactual.com</a>                     |
| BX+                 | Eduardo Lopez Ponce | <a href="mailto:elopezp@vepormas.com">elopezp@vepormas.com</a>                               |
| Citi                | Andre Mazini        | <a href="mailto:andre.mazini@citi.com">andre.mazini@citi.com</a>                             |
| Credit Suisse       | Vanessa Quiroga     | <a href="mailto:vanessa.quiroga@credit-suisse.com">vanessa.quiroga@credit-suisse.com</a>     |
| GBM                 | Javier Gayol        | <a href="mailto:jgayol@gbm.com.mx">jgayol@gbm.com.mx</a>                                     |
| Goldman Sachs       | Jorel Guilloty      | <a href="mailto:Jorel.Guilloty@gs.com">Jorel.Guilloty@gs.com</a>                             |
| Intercam            | Carlos Gomez        | <a href="mailto:cgomezhe@intercam.com.mx">cgomezhe@intercam.com.mx</a>                       |
| Itau BBA Securities | Alejandro Fuchs     | <a href="mailto:alejandro.fuchs@itaubba.com">alejandro.fuchs@itaubba.com</a>                 |
| JP Morgan           | Adrian Huerta       | <a href="mailto:adrian.huerta@jpmorgan.com">adrian.huerta@jpmorgan.com</a>                   |
| Morgan Stanley      | Nikolaj Lippmann    | <a href="mailto:nikolaj.lippmann@morganstanley.com">nikolaj.lippmann@morganstanley.com</a>   |
| Nau securities      | Luis Prieto         | <a href="mailto:luisprieto@nau-securities.com">luisprieto@nau-securities.com</a>             |
| Punto Casa de Bolsa | Armando Rodriguez   | <a href="mailto:armando.rodiguez@signumresearch.com">armando.rodiguez@signumresearch.com</a> |
| Santander           | Pablo Ricalde       | <a href="mailto:paricalde@santander.com.mx">paricalde@santander.com.mx</a>                   |
| Scotiabank          | Francisco Suarez    | <a href="mailto:Francisco.Suarez@scotiabank.com">Francisco.Suarez@scotiabank.com</a>         |
| UBS                 | Alberto Valerio     | <a href="mailto:alberto.valerio@ubs.com">alberto.valerio@ubs.com</a>                         |

# FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO EN NOI, AFFO Y DISTRIBUCIÓN POR CBFÍ DE 10.4%, 13.8% Y 52.9% VS 3T21

Ciudad de México a 26 de octubre de 2022 – Fibra Uno (BMV: FUNO11) (“FUNO” o “Fideicomiso Fibra Uno”), el primer y mayor fideicomiso de inversión en bienes raíces de América Latina, anuncia sus resultados al cierre del tercer trimestre del 2022.

## Durante el Tercer Trimestre 2022

- **Incremento** en ingresos totales de **3.7%** para llegar a **Ps. \$6,018.4 millones**. Lo que equivale a un crecimiento del **14.8% anualizado**.
- **Crecimiento en NOI** de **5.2%** alcanzando los **Ps. \$ 4,785.0 millones** y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **88.3%**.
- Venta de 17,418 m2 ocupados a un 91%, correspondientes a 23 propiedades de los portafolios *Azul* y *Rojo*, de los segmentos oficina y otros (*sucursales bancarias* y *stand alones*) por **Ps. 608.4 millones** a un múltiplo de **1.31x valor en libros**. A un precio por m2 de **Ps. \$34,927** y un **CapRate del 7.2%**.
- **Utilidad de Ps. \$97.2 millones** por cobranza en especie de rentas atrasadas.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.5659 por CBFÍ<sup>(1)</sup>**, equivalente al **85% del AFFO**.
- Se recompraron **22,381,893 CBFÍs**.
- Conclusión y entrega de 105 mil m2 del **Centro Comercial Mitikah**.
- Inclusión de 67 mil m2 de GLA correspondientes a **Cuautipark III (Tajuelos III)**; la última propiedad pendiente del portafolio *Hércules*.
- Crecimiento neto en el ABR de 1.6% alcanzando 11.2 millones de m2.

## Comparado con el Tercer Trimestre 2021

- **Incremento** en ingresos totales de **11.5%**.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **85%**.
- **Crecimiento en NOI/CBFÍ<sup>(2)</sup> de 10.4%**.
- **Incremento en AFFO por CBFÍ<sup>(2)</sup> de 13.8%**, equivalente **Ps. \$0.0805 por CBFÍ**.
- **Crecimiento en distribución por CBFÍ de 52.9%**.
- Recompra acumulada de los últimos 12 meses por **52,807,968 CBFÍs** equivalente al **1.4% de los CBFÍs en circulación**.
- **Recompra de bonos** durante los últimos 12 meses de FUNO-18 por **Ps. \$147.3 millones** y senior notes 2050 por un valor de **Us. \$50.6 millones**.
- Crecimiento de 3.8% o **408 mil m2** en ABR alcanzando 11.2 millones de m2.
- Terminación de la Fase 1 de proyecto *Mitikah* equivalente a aproximadamente **285 mil<sup>(3)</sup> m2**.

## Mensaje del CEO

Estimados todos,

Los bienes raíces son un negocio estable y predecible de largo plazo. Este ha sido específicamente el enfoque de mi trabajo en FUNO desde nuestra OPI, para asegurarme de que entregamos resultados sólidos y consistentes trimestre a trimestre. Este es el 47º trimestre consecutivo con resultados sólidos para nuestra compañía.

Siento que nos hemos acostumbrado a los resultados estelares de nuestra compañía y no percibimos su fortaleza o relevancia porque estamos inmersos y aturcidos por el ruido generado en los mercados financieros. Actualmente, el gran generador de ruido es la alta inflación a nivel mundial y su efecto en las tasas de interés, que está generando la creciente volatilidad del mercado a muy corto plazo.

Para muchas empresas a nivel mundial, la inflación es una gran amenaza; para FUNO, es nuestra aliada. Todos nuestros contratos están indexados a la inflación; una mayor inflación significa mayores flujos de efectivo y mayor valor de nuestros activos inmobiliarios. Adicionalmente, los aumentos significativos en las materias primas han elevado los costos de reposición, y las transacciones comparables también apuntan a un aumento en el valor absoluto de los activos inmobiliarios.

Desde el inicio de la pandemia, hemos sido muy conservadores con la valuación de nuestros activos, y no habíamos reflejado estos efectos en nuestros libros. Este trimestre comenzamos a reflejar el incremento en el valor de nuestros activos en nuestros libros y concluiremos el con *mark to market* final de nuestras propiedades en el 4T22. Desde un punto de vista financiero esto tiene dos conclusiones. Primero, descenderán nuestros niveles de deuda en relación con el valor de nuestros activos. En segundo lugar, los crecientes flujos de efectivo impulsados por la inflación también tendrán un impacto positivo al reducir las métricas de apalancamiento relacionadas con el flujo de efectivo.

Durante el 3T22, nuestros ingresos crecieron un notable 3.7% vs 2T22. Para poner esto en perspectiva, este crecimiento equivale a un crecimiento anualizado de 14.8%. Nuestro NOI creció 5.2% durante el mismo período, lo que se traduce en un crecimiento anualizado de 20.8%. Durante este tiempo, la inflación ha crecido a un ritmo anual de ~8.5%. Hemos logrado obtener estos resultados manteniendo estable nuestra ocupación global a nivel compañía. Adicionalmente entregamos ~172 mil m2 de ABR recientemente desarrollados. Esta ABR comenzará a contribuir a nuestros resultados en los próximos trimestres, particularmente durante 2023.

La compañía se está desempeñando tan bien como lo habíamos esperado; particularmente en un entorno en el que los altos y crecientes niveles de inflación a nivel mundial han provocado un cambio significativo en la política monetaria global y la dirección de los niveles generales de las tasas de interés; que han inducido una creciente volatilidad en los mercados financieros. En este entorno volátil, nos mantenemos estables, con flujos de efectivo crecientes y con una posición financiera y operativa más sólida trimestre a trimestre.

A pesar de esta fortaleza creciente, nos mantenemos enfocados en gestionar las tareas que tenemos en nuestras manos para asegurarnos de que estamos en óptimas condiciones cuando analizamos nuestras operaciones, la gestión de pasivos, la recaudación de ingresos y el reciclaje de activos; mismos que conducen a la generación de caja sostenible.

En el frente de M&A, seguimos reciclando activos. Esta vez hemos vendido 23 sucursales bancarias y tiendas minoristas de los portafolios Rojo y Azul a un inversionista privado local. La venta fue por Ps. 608.4 millones, lo que representa un CapRate de 7.2% y una venta a 1.3x nuestro valor en libros; equivalente a \$34,927 pesos por m2. El retorno total de la inversión de FUNO fue de 17%.

Con esta transacción, continuamos con el récord constante de venta de activos con una prima sobre valor en libros. Hemos hecho esto rutina, sin embargo, vender activos por encima de valor en libros es excepcional, no es la norma.

De acuerdo con la legislación fiscal aplicable, la utilidad fiscal de las ventas de activos se incluirá en el cálculo del resultado fiscal anual, el cual será distribuido a los tenedores de CBFIs. Mientras tanto, el efectivo equivalente al valor de los activos en nuestros libros se destinará al pago de deuda.

Somos conscientes de que algunas de nuestras métricas están temporalmente fuera de los parámetros de nuestra calificación crediticia y estamos trabajando para que vuelvan a los niveles normales a medida que combinamos los efectos de los crecientes flujos de efectivo empujados por el efecto combinado de la inflación y los pagos de deuda con los recursos del reciclaje de activos.

En la gestión de pasivos, un evento que ocurrió después del cierre de trimestre, me complace anunciar que hemos concluido con éxito el refinanciamiento de los préstamos existentes de los portafolios Titan y Vermont en un nuevo préstamo bancario, senior, sindicado, no garantizado, a 7 años, con vencimiento “bullet” y vinculado a la sostenibilidad por Us. 750 millones. A partir de hoy, hemos dispuesto Us. 720 millones de la nueva línea de crédito. Este refinanciamiento cuenta con un KPI vinculado a la certificación LEED o EDGE de 1.2 millones de m2, lo que muestra la solidez de nuestro portafolio, nuestra estrategia ASG y nuestra capacidad constante de acceder a capital en medio de condiciones de mercado volátiles.

El préstamo es quirografario los primeros 5 años, si al quinto aniversario del préstamo no lo hemos pagado en su totalidad, los portafolios Titan y Vermont se convertirían en garantía de este préstamo.

Continuando con las buenas noticias y sólidos resultados, durante 3T22 entregamos e inauguramos el centro comercial *Mitikah*. Con esto, concluimos la entrega de la fase 1, que incluye un centro comercial de 105 mil m2, un edificio de oficinas de 64 mil m2, una torre de consultorios de 10 mil m2 y una torre de departamentos con 670 unidades y 84 mil m2. Todo el proyecto ha sido certificado EDGE en diseño, con eficiencias del 23% en energía, 33% en agua y 42% de energía incorporada en materiales.

Este trimestre también fuimos reconocidos por *Éntrale*<sup>(1)</sup>, como una de las tres empresas en México con mayores esfuerzos para incluir a personas con discapacidad. Me enorgullece no sólo mostrar resultados financieros sólidos sino también un compromiso con nuestra gente y las comunidades en donde operamos.

Continuaremos trabajando arduamente para brindar resultados sólidos, sostenibles y predecibles para nuestra empresa.

Sinceramente,  
André El-Mann  
CEO, FUNO

---

(1) ONG líder en inclusión y diversidad.

## Información Relevante del Trimestre

### Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

|   | 3T22           | 2T22           | 1T22           | 4T21           | 3T21           | Δ%<br>3T22vs2T22 | Δ%<br>3T22vs3T21 |
|---|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Ingresos totales  | 6,018.4        | 5,801.3        | 5,822.5        | 5,879.0        | 5,381.4        | 3.7%             | 11.8%            |
| NC realizadas por COVID-19  | 0.0            | 0.0            | -87.1          | -82.4          | -263.5         | 0.0%             | -100.0%          |
| Reserva de NC COVID-19  | 0.0            | 0.0            | 114.0          | 21.5           | 277.6          | 0.0%             | -100.0%          |
| <b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>                        | <b>6,018.4</b> | <b>5,801.3</b> | <b>5,849.4</b> | <b>5,818.1</b> | <b>5,395.6</b> | <b>3.7%</b>      | <b>11.5%</b>     |
| Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>                            | 5,419.7        | 5,215.5        | 5,214.5        | 5,271.3        | 4,894.4        | 3.9%             | 10.7%            |
| Ingreso operativo neto (NOI)  | 4,785.0        | 4,546.7        | 4,616.0        | 4,604.4        | 4,356.1        | 5.2%             | 9.8%             |
| Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>                         | 79.5%          | 78.4%          | 78.9%          | 79.1%          | 80.7%          | 1.1%             | -1.2%            |
| Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>               | 88.3%          | 87.2%          | 88.5%          | 87.3%          | 89.0%          | 1.1%             | -0.7%            |
| Fondos de operaciones (FFO)   | 2,275.4        | 2,341.7        | 2,384.9        | 2,538.9        | 2,221.8        | -2.8%            | 2.4%             |
| Margen FFO  | 42.0%          | 44.9%          | 45.7%          | 48.2%          | 45.4%          | -2.9%            | -3.4%            |
| <b>POR CBFi</b>   |                |                |                |                |                |                  |                  |
| NOI <sup>(4)</sup>  | 1.2649         | 1.2016         | 1.2200         | 1.2117         | 1.1461         | 5.3%             | 10.4%            |
| FFO <sup>(4)</sup>  | 0.6015         | 0.6188         | 0.6303         | 0.6681         | 0.5846         | -2.8%            | 2.9%             |
| AFFO <sup>(4)</sup>   | 0.6651         | 0.6537         | 0.6303         | 0.6935         | 0.5846         | 1.7%             | 13.8%            |
| Distribución <sup>(5)</sup>   | 0.5659         | 0.5236         | 0.5049         | 0.6829         | 0.3700         | 8.1%             | 52.9%            |
| <b>CBFis</b>  |                |                |                |                |                |                  |                  |
| CBFis promedio en el periodo <sup>(6)</sup>                           | 3,782.9        | 3,784.0        | 3,783.6        | 3,800.0        | 3,800.7        | 0.0%             | -0.5%            |
| CBFis en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>              | 3,779.0        | 3,801.4        | 3,779.0        | 3,800.0        | 3,800.0        | -0.6%            | -0.6%            |
| <b>INDICADORES OPERATIVOS</b>   |                |                |                |                |                |                  |                  |
| GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>                       | 11,211.4       | 11,039.2       | 10,919.3       | 10,881.1       | 10,802.7       | 1.6%             | 3.8%             |
| Propiedades <sup>(8)</sup>  | 638            | 659            | 662            | 661            | 662            | -3.2%            | -3.6%            |
| Duración promedio de contratos (años)                                 | 4.4            | 4.4            | 4.3            | 4.3            | 4.4            | 1.0%             | 0.8%             |
| Ocupación total   | 93.2%          | 93.2%          | 92.6%          | 92.2%          | 92.0%          | 0.1%             | 1.2%             |
| GLA en desarrollo ('000m <sup>2</sup> ) <sup>(10)</sup>               | 134.1          | 134.1          | 304.5          | 314.9          | 402.9          | 0.0%             | -66.7%           |
| Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(9)</sup> | 87.1           | 191.1          | 191.1          | 191.1          | 191.1          | -54.4%           | -54.4%           |

(1) Incluye ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana y Antea.

(2) NOI/ingresos totales.

(3) NOI/ingresos por renta.

(4) Se calcula con el promedio de CBFis durante el período.

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

(6) Millones de CBFis.

(7) Incluye el ABR total de Torre Mayor, Torre Latino, Torre Diana y Antea así como ABR *In service*.

(8) Número de operaciones por segmento. Número total de propiedades es 612.

(9) Incluye el desarrollo de usos mixtos de Mitikah, se ajustó el GLA por el arrendamiento con la SEP del inmueble Centro Bancomer.

(10) Incluye expansión de Galerías Valle Oriente.

## Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

|  | 3T22           | 2T22           | 1T22           | 4T21           | 3T21           | Δ%<br>3T22vs2T22 | Δ%<br>3T22vs3T21 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>                                 | 5,376.8        | 5,123.9        | 5,238.2        | 5,293.5        | 4,768.8        | 4.9%             | 12.7%            |
| Notas de crédito realizadas por COVID-19                           | 0.0            | 0.0            | -85.1          | -81.3          | -260.3         | 0.0%             | -100.0%          |
| Reserva por COVID-19   | 0.0            | 0.0            | 0.0            | -6.9           | 282.7          | 0.0%             | -100.0%          |
| Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup> (post-apoyos COVID-19)          | 5,376.8        | 5,123.9        | 5,153.0        | 5,205.3        | 4,791.2        | 4.9%             | 12.2%            |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios                    | 42.9           | 91.6           | 61.4           | 66.0           | 103.1          | -53.2%           | -58.4%           |
| Apoyos por COVID-19  | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 0.0            | 0.0%             | 0.0%             |
| Dividendos (post-apoyos COVID-19)                                  | 42.9           | 91.6           | 61.4           | 66.0           | 103.1          | -53.2%           | -58.4%           |
| Comisión por Administración  | 80.1           | 81.5           | 24.8           | 24.7           | 25.8           | -1.7%            | 210.7%           |
| <b>Total Ingresos</b>  | <b>5,499.8</b> | <b>5,297.0</b> | <b>5,239.3</b> | <b>5,296.0</b> | <b>4,920.2</b> | <b>3.8%</b>      | <b>11.8%</b>     |
| Gastos de Administración   | -298.9         | -368.1         | -376.9         | -286.7         | -333.8         | -18.8%           | -10.5%           |
| Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)               | -142.2         | -117.3         | -94.9          | -192.7         | 16.7           | 21.2%            | -95.1.2%         |
| Notas de crédito realizadas por COVID-19                           | 0.0            | 0.0            | -2.0           | -1.1           | -3.2           | 0.0%             | -100.0%          |
| Reserva por Covid-19   | 0.0            | 0.0            | 114.0          | 28.4           | -5.1           | 0.0%             | -100.0%          |
| Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19) | -142.2         | -117.3         | 17.1           | -165.5         | 8.4            | 21.2%            | -1785.2%         |
| Predial  | -176.9         | -175.8         | -174.5         | -150.4         | -150.4         | 0.6%             | 17.6%            |
| Seguro   | -96.8          | -89.0          | -89.0          | -89.0          | -88.3          | 8.8%             | 9.7%             |
| <b>Total Gastos de operación</b>                                   | <b>-714.8</b>  | <b>-750.2</b>  | <b>-623.3</b>  | <b>-691.6</b>  | <b>-564.0</b>  | <b>-4.7%</b>     | <b>26.7%</b>     |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>                                | <b>4,785.0</b> | <b>4,546.7</b> | <b>4,589.1</b> | <b>4,665.3</b> | <b>4,342.0</b> | <b>5.2%</b>      | <b>10.2%</b>     |
| <b>Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)</b>         | <b>4,785.0</b> | <b>4,546.7</b> | <b>4,616.0</b> | <b>4,604.4</b> | <b>4,356.1</b> | <b>5.2%</b>      | <b>9.8%</b>      |
| Margen NOI sobre ingreso por rentas                                | 88.3%          | 87.2%          | 86.6%          | 87.0%          | 89.1%          | 1.1%             | -0.9%            |
| <b>Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)</b>  | <b>88.3%</b>   | <b>87.2%</b>   | <b>88.5%</b>   | <b>87.3%</b>   | <b>89.0%</b>   | <b>1.1%</b>      | <b>-0.8%</b>     |

(1) El margen de NOI sobre ingresos de propiedades incluye el dividendo sobre rentas de derechos fiduciarios.

# Discusión de Resultados Trimestrales

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

## Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$217.1 millones alcanzando Ps. \$6,018.4 millones, lo que representa un crecimiento de 3.7% respecto al trimestre anterior. Esta variación se debe principalmente a:

- i. El efecto de los incrementos en rentas tanto de contratos vigentes como de renovaciones.
- ii. Inicio en la contribución de ingresos de proyectos que se encontraban en desarrollo y recientemente iniciaron operación.
- iii. La apreciación del tipo de cambio promedio y su impacto en las rentas en dólares.

## Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 93.2%, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.6%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 2T22.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 89.3%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 2T22. Debido principalmente al efecto temporal del cambio estratégico en el mix de inquilinos en el segmento.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 75.0%, es decir, un aumento de 10 pbs respecto al 2T22.
- iv. El segmento *otros* tuvo una ocupación de 99.2%; incrementando 10 pbs respecto al trimestre anterior. Debido principalmente a la venta de algunas propiedades correspondientes a este segmento.
- v. Durante el 3T22, no se cuenta con propiedades en la categoría “*In Service*”.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$39.1 millones o 6.3% respecto al 2T22, debido principalmente al efecto generalizado de la inflación en el entorno económico.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$1.1 millones o 0.6% respecto al trimestre anterior, debido principalmente a la inclusión de nuevos m<sup>2</sup> que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$7.9 millones o 8.8% respecto al trimestre anterior, debido principalmente al ingreso de nuevas propiedades al portafolio operativo.

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$238.3 millones o 5.2% respecto al 2T22 para llegar a Ps. \$4,785.0 millones. Principalmente debido a la combinación de un incremento en los ingresos por encima de inflación, así como a la normalización de la operación de la compañía que resulta en una menor cantidad de provisiones por incobrables. Lo que significa un margen del 88.3% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 79.5% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$304.2 millones o 15.9% respecto al 2T22, debido principalmente a:

- i. Incremento de nuestra deuda total por Ps. \$3,261.2 millones.
- ii. El efecto del alza en la tasa de referencia en nuestra deuda a tasa variable.

### Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron una disminución de Ps. \$66.3 millones o -2.8% comparado con el 2T22, para llegar a un monto total de Ps. \$2,275.4 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo incremento de Ps. \$42.5 millones o 1.7% comparado con el 2T22, alcanzando un total de Ps. \$2,516.0 millones. Esto debido principalmente al cierre de la venta de propiedades de los portafolios *Azul* y *Rojo*, así como una utilidad extraordinaria producto de la cobranza en especie.

### FFO y AFFO por CBFi

Durante el 3T22 Fibra Uno compró 22,381,893 CBFIs, cerrando el trimestre con 3,779,000,000 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi<sup>(2)</sup> promedio fueron de Ps. \$0.6015 y Ps. 0.6651, con variaciones vs 2T22 de -2.8% y 1.7% respectivamente. Comparado contra el 3T21, los incrementos de FFO y AFFO por CBFi fueron de 2.9% y 13.8% respectivamente.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7.

(2) Se calcula con el promedio de CBFIs durante el período

# Balance General

## Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 3T22 alcanzaron los Ps. \$ 2,767.3 millones, es decir, un incremento de Ps. \$60.2 millones o 2.2% respecto al trimestre anterior. Esto debido principalmente a un incremento en la facturación.

## Propiedades de Inversión e Inversión en Asociadas

El valor de nuestras propiedades, incluyendo la Inversión en Asociadas incrementó en Ps. \$5,179.6 millones o 1.7% respecto al 2T22, como resultado de:

- i. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión e inversión en asociadas, debido principalmente a la alta inflación generalizada y su efecto en el valor presente de las rentas, así como en el costo de reposición de los activos de bienes raíces en México.
- ii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- iii. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades estabilizadas.
- iv. Compensado por la venta de propiedades de los portafolios *Rojo* y *Azul*.

## Deuda

La deuda total en el 3T22 alcanzó los Ps. \$142,080.9 millones contra Ps. \$ 138,819.7 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Nuevos créditos quirografarios por Ps. \$2,200 millones.
- ii. La depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. 19.9847 a Ps. 20.3058.

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento por Ps. \$1,957.9 millones o 1.1% (incluyendo la participación controlada y no controlada) comparado con el trimestre anterior, derivado principalmente de:

- i. Utilidades generadas del resultado del trimestre.
- ii. Valuación de instrumentos financieros derivados.
- iii. El pago de dividendos correspondientes al resultado del 2T22, y
- iv. Provisión del Plan de Compensación Ejecutivo (PCE).

# Información Operativa

## Leasing spreads:

Sin considerar el efecto de la inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+810 pbs** para el segmento industrial, **+720 pbs** para el segmento comercial y **+210 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de 40 pbs para el segmento industrial, -50 pbs para el segmento comercial y -560 pbs para el segmento de oficinas.

Para los contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **620 pbs**, el segmento de oficinas creció **130 pbs** y el segmento industrial disminuyó **220 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación en dólares fueron de -170 pbs para el segmento comercial, -660 pbs para el segmento de oficinas, y -1010 pbs para el segmento industrial; Este último debido a que el 40% de los m2 renovados tenían la amortización de *TIs (tenant improvements)* incluida en la renta del contrato que expiró. Las rentas de los nuevos contratos no incluyen dicha amortización.

Para mayor detalle ver página 21.

## Propiedades Constantes:

En cuanto al desempeño de la renta por metro cuadrado de propiedades constantes, se tuvo un **incremento de 5.4% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.6%, equivalente a una reducción de 2.2% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD, al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

Para mayor detalle ver página 16.

## Subsegmentos:

A nivel subsegmento podemos observar que el precio por metro cuadrado total de la compañía pasó de Ps. \$ 181.4 a Ps. \$184.3, es decir, un **incremento de 1.6%**, debido principalmente al efecto de la apreciación del tipo de cambio promedio del trimestre, así como al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó en 6.4% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento Logística creció 13.1%, mientras que el de Manufactura Ligera incrementó en 0.6% y el subsegmento Business Park subió 8.8%, debido principalmente a incrementos en ocupación, contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio.
- En el segmento de Oficinas el NOI incrementó 8.5% debido principalmente al incremento en ocupación.
- En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento Stand alone creció 2.9%. El subsegmento Regional center creció 4.9% y el subsegmento Fashion mall disminuyó 8.6%; este último debido principalmente a una facturación de ingresos variables extraordinaria en el 2T22.
- En el segmento Otros el NOI creció 14.6% debido principalmente al incremento en ingresos variables de hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

|  | 3T22           | 2T22           | 1T22           | 4T21           | 3T21           | Δ%<br>3T22vs2T22 | Δ%<br>3T22vs3T21 |
|--|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|------------------|------------------|
| Ingresos de las propiedades  | 5,419.7        | 5,215.5        | 5,214.5        | 5,271.3        | 4,894.4        | 3.9%             | 10.7%            |
| <b>Ingresos totales</b>  | <b>6,018.4</b> | <b>5,801.3</b> | <b>5,849.4</b> | <b>5,818.1</b> | <b>5,395.6</b> | <b>3.7%</b>      | <b>11.5%</b>     |
| - Gastos administrativos   | -298.9         | -368.1         | -376.9         | -286.7         | -333.8         | -18.8%           | -10.5%           |
| - Gastos operativos  | -660.8         | -621.7         | -593.0         | -687.6         | -467.0         | 6.3%             | 41.5%            |
| - Predial  | -176.9         | -175.8         | -174.5         | -150.4         | -150.4         | 0.6%             | 17.6%            |
| - Seguro   | -96.8          | -89.0          | -89.0          | -89.0          | -88.3          | 8.8%             | 9.7%             |
| <b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>                                  | <b>4,785.0</b> | <b>4,546.7</b> | <b>4,616.0</b> | <b>4,604.4</b> | <b>4,356.1</b> | <b>5.2%</b>      | <b>9.8%</b>      |
| Margen sobre ingresos totales  | 79.5%          | 78.4%          | 78.9%          | 79.1%          | 80.7%          | 1.1%             | -1.2%            |
| Margen sobre ingresos por renta                                      | 88.3%          | 87.2%          | 88.5%          | 87.3%          | 89.0%          | 1.1%             | -0.7%            |
| <b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>                                  |                |                |                |                |                |                  |                  |
| Utilidad neta consolidada  | 4,385.8        | 2,619.8        | 4,362.4        | 3,368.0        | -538.7         | 67.4%            | -914.1%          |
| +/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc. | -3,418.6       | -183.8         | -305.2         | -1,000.6       | -12.6          | 1760.2%          | 27012.1%         |
| +/- Variación de tipo de cambio                                      | 1,578.7        | -192.9         | -1,815.3       | 616.2          | 2,310.8        | -918.4%          | -31.7%           |
| +/- Efecto de valuación en instrumentos financieros                  | -106.2         | 99.8           | 43.6           | -566.7         | 372.1          | -206.4%          | -128.5%          |
| + Amortización de comisiones bancarias                               | 59.9           | 60.6           | 59.2           | 60.3           | 56.8           | -1.3%            | 5.4%             |
| + Provisión para el PCE  | 72.6           | 55.6           | 89.6           | 138.6          | 69.0           | 30.5%            | 5.2%             |
| + Amortización de plataforma administrativa                          | 25.5           | 25.5           | 25.5           | 25.5           | 25.5           | 0.0%             | 0.0%             |
| - Participación no controladora                                      | -68.5          | -63.9          | -127.9         | -63.9          | -72.0          | 7.3%             | -4.8%            |
| +/- Otros (ingresos/gastos)  | -13.2          | 52.6           | 52.9           | 57.8           | 10.9           | -125.1%          | -220.9%          |
| +/- Utilidad en compra de propiedades de inversion                   | -97.2          |                |                |                |                |                  |                  |
| +/- Utilidad en venta de propiedades de inversion                    | -143.4         | -131.8         | 0.0            | -96.2          | 0.0            | 8.8%             | -100.0%          |
| <b>FFO</b>   | <b>2,275.4</b> | <b>2,341.7</b> | <b>2,384.9</b> | <b>2,538.9</b> | <b>2,221.8</b> | <b>-2.8%</b>     | <b>2.4%</b>      |
| + Utilidad en venta de propiedades de Inversión                      | 143.4          | 131.8          | 0.0            | 96.2           | 0.0            | 8.8%             | 100.0%           |
| + Utilidad en compra de propiedades de inversión                     | 97.2           |                |                |                |                | 100.0%           | 100.0%           |
| <b>AFFO</b>  | <b>2,516.0</b> | <b>2,473.5</b> | <b>2,384.9</b> | <b>2,635.1</b> | <b>2,221.8</b> | <b>1.7%</b>      | <b>13.2%</b>     |
| Por CBFi   |                |                |                |                |                |                  |                  |
| NOI <sup>(1)</sup>   | 1.2649         | 1.2016         | 1.2200         | 1.2117         | 1.1461         | 5.3%             | 10.4%            |
| FFO <sup>(1)(3)</sup>  | 0.6015         | 0.6188         | 0.6303         | 0.6681         | 0.5846         | -2.8%            | 2.9%             |
| AFFO <sup>(1)</sup>  | 0.6651         | 0.6537         | 0.6303         | 0.6935         | 0.5846         | 1.7%             | 13.8%            |
| Distribución <sup>(2)</sup>  | 0.5659         | 0.5236         | 0.5049         | 0.6829         | 0.3700         | 8.1%             | 52.9%            |

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

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

(3) Consistente con AMEFIBRA FFO.

## Cálculo de NAV:

NAV es el “valor neto de los activos”, incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restar los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión varios terceros independientes utilizan tres diferentes metodologías: capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables. Es importante mencionar que el avalúo o valor conclusivo no es un promedio de las tres metodologías, se analiza caso por caso. La valuación de nuestros activos se realiza por un tercero independiente una vez al año y trimestralmente se lleva a cabo una estimación de ajuste interno.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 3T22:

| NAV FUNO   | Ps. (000's)     |
|--|-----------------|
| Total de patrimonio controladora                             | 169,168.0       |
| Participación no controladora                                | 5,971           |
| Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios | 175,139         |
| <b>CBFIs (millones)</b>                                      | <b>3,779</b>    |
| <b>NAV/CBFI*</b>   | <b>\$ 46.35</b> |

| CAP RATE   | Ps. (000's)    |
|--|----------------|
| <b>NOI<sup>(1)</sup></b>   | 19,407         |
| Inversión terminada  | 276,919        |
| Inversiones en asociadas   | 10,175         |
| Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo | 2,963          |
| <b>Total propiedades operativas<sup>(2)</sup></b>                | <b>290,057</b> |
| <b>CAP RATE</b>  | <b>6.7%</b>    |

Nota: Dentro del portafolio existen varios inmuebles que aún no generan su potencial de flujo estabilizado; por lo que suman el 100% en valor pero sólo reflejan parcialmente su flujo esperado. Ejemplo: *Expansión Galerías Valle Oriente, Mitikah*. Tomando esto en consideración el *Cap Rate* estabilizado de la compañía debería ser más alto que el aquí mostrado.

(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

(2) Incluye propiedades “*In service*” y valor razonable de Centro Bancomer. Excluye propiedades en desarrollo y terrenos.

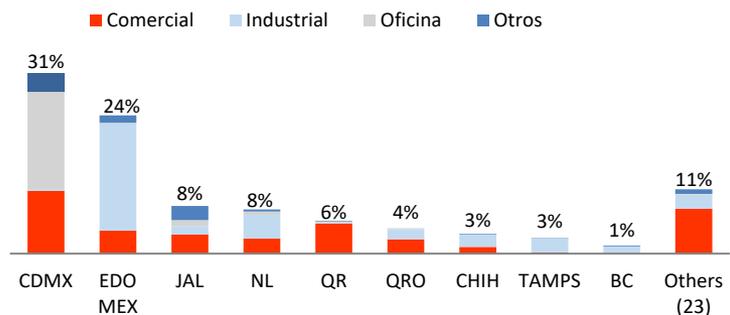
\* CBFIs al cierre del trimestre

# Resumen del Portafolio en Operación

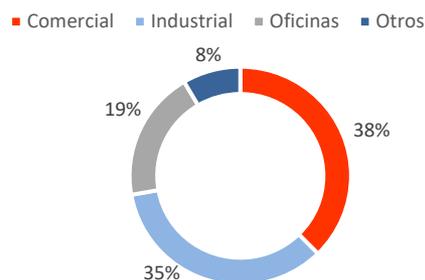
|                                       | 3T22    | 2T22    | 1T22    | 4T21    | 3T21    | $\Delta\%$<br>3T22vs2T22 | $\Delta\%$<br>3T22vs3T21 |
|---------------------------------------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Comercial</b>                      |         |         |         |         |         |                          |                          |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 2,979.8 | 2,871.7 | 2,867.2 | 2,861.8 | 2,865.3 | 3.8%                     | 4.0%                     |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 146     | 149     | 149     | 149     | 149     |                          |                          |
| Duración promedio de contratos (años) | 4.4     | 4.0     | 3.9     | 4.0     | 4.0     |                          |                          |
| Ocupación total                       | 89.3%   | 89.4%   | 89.5%   | 89.4%   | 89.6%   | -0.1%                    | -0.3%                    |
| <b>Industrial</b>                     |         |         |         |         |         |                          |                          |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 6,260.5 | 6,178.9 | 6,062.7 | 6,029.9 | 5,780.2 | 1.3%                     | 8.3%                     |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 196     | 195     | 198     | 197     | 192     |                          |                          |
| Duración promedio de contratos (años) | 3.7     | 3.8     | 3.7     | 3.7     | 3.8     |                          |                          |
| Ocupación total                       | 97.6%   | 97.5%   | 96.5%   | 95.7%   | 96.0%   | 0.1%                     | 1.6%                     |
| <b>Oficinas</b>                       |         |         |         |         |         |                          |                          |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 1,138.9 | 1,142.6 | 1,143.5 | 1,143.4 | 1,310.5 | -0.3%                    | -13.1%                   |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 90      | 93      | 93      | 93      | 99      |                          |                          |
| Duración promedio de contratos (años) | 4.8     | 5.0     | 4.2     | 4.4     | 3.8     |                          |                          |
| Ocupación total                       | 75.0%   | 74.9%   | 74.8%   | 75.4%   | 74.0%   | 0.1%                     | 1.0%                     |
| <b>Otros</b>                          |         |         |         |         |         |                          |                          |
| GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )      | 832.3   | 845.9   | 845.9   | 845.9   | 846.6   | -1.6%                    | -1.7%                    |
| Operaciones <sup>(1)</sup>            | 206     | 222     | 222     | 222     | 222     |                          |                          |
| Duración promedio de contratos (años) | 8.8     | 9.0     | 9.1     | 9.4     | 9.7     |                          |                          |
| Ocupación total                       | 99.2%   | 99.1%   | 99.1%   | 99.4%   | 99.3%   | 0.1%                     | -0.1%                    |



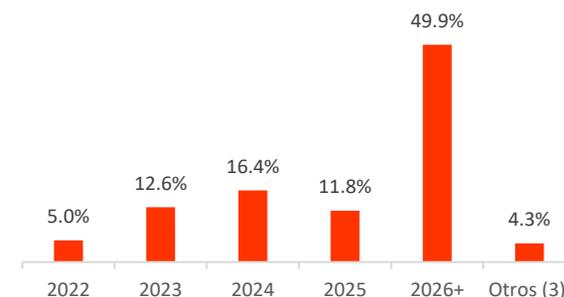
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 3T'22)



Ingresos por sector<sup>(2)</sup>  
(% RFA, al 3T'22)



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 3T'22)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 612, (2) Se consideran los ingresos de los contratos firmados y el 100% de los ingresos derivados de los derechos fiduciarios de Torre Mayor, Torre Diana, Antea así como el 100% de la renta de Torre Latino. (3) contratos estatutarios.

# Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 3T22:

| SEGMENTO     | 3T22           |                   |               |                   |              |
|--------------|----------------|-------------------|---------------|-------------------|--------------|
|              | M2 DISPONIBLES | M2 OCUPADOS       | M2 IN SERVICE | TOTAL M2          | % OCUPACIÓN  |
| COMERCIAL    | 319,488        | 2,660,301         | 0             | 2,979,789         | 89.3%        |
| INDUSTRIAL   | 149,611        | 6,110,853         | 0             | 6,260,463         | 97.6%        |
| OFICINA      | 284,419        | 854,479           | 0             | 1,138,898         | 75.0%        |
| OTROS        | 6,909          | 825,361           | 0             | 832,270           | 99.2%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>760,427</b> | <b>10,450,993</b> | <b>0</b>      | <b>11,211,420</b> | <b>93.2%</b> |

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 3T22 es el siguiente:

| SEGMENTO     | M2 DISPONIBLES | M2 OCUPADOS | TOTAL M2 | % OCUPACION 3T22 | VS 2T22    |
|--------------|----------------|-------------|----------|------------------|------------|
| COMERCIAL    | 0              | 0           | 0        | n/a              | n/a        |
| INDUSTRIAL   | 0              | 0           | 0        | n/a              | n/a        |
| OFICINA      | 0              | 0           | 0        | n/a              | n/a        |
| OTROS        | 0              | 0           | 0        | n/a              | n/a        |
| <b>TOTAL</b> | <b>0</b>       | <b>0</b>    | <b>0</b> | <b>n/a</b>       | <b>n/a</b> |

Nota: En el 3T22, no contamos con propiedades en la categoría “In Service”.

# Rentas propiedades constantes

| INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES |                     |                     |             |  |
|--------------------------------------|---------------------|---------------------|-------------|--|
| Sector                               | 3T21 (Ps.) millones | 3T22 (Ps.) millones | % Variación |  |
| INDUSTRIAL                           | \$ 6,645            | \$ 7,400            | 11.4%       |  |
| COMERCIAL                            | \$ 8,092            | \$ 8,647            | 6.9%        |  |
| OFICINA                              | \$ 4,150            | \$ 4,149            | 0.0%        |  |
| OTROS                                | \$ 1,791            | \$ 2,323            | 29.7%       |  |
| <b>Total</b>                         | <b>\$ 20,678</b>    | <b>\$ 22,519</b>    | <b>8.9%</b> |  |

| OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES |              |              |             |
|----------------------------------|--------------|--------------|-------------|
| Sector                           | 3T21         | 3T22         | % Variación |
| INDUSTRIAL                       | 95.6%        | 97.6%        | 2.0%        |
| COMERCIAL                        | 89.5%        | 89.0%        | -0.5%       |
| OFICINA                          | 76.3%        | 75.0%        | -1.3%       |
| OTROS                            | 99.3%        | 99.2%        | -0.1%       |
| <b>Total</b>                     | <b>92.2%</b> | <b>93.2%</b> | <b>0.9%</b> |

| ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES |                   |                   |             |
|----------------------------------|-------------------|-------------------|-------------|
| Sector                           | 3T21              | 3T22              | % Variación |
| INDUSTRIAL                       | 5,962,908         | 6,184,084         | 3.7%        |
| COMERCIAL                        | 2,849,691         | 2,862,460         | 0.4%        |
| OFICINA                          | 1,140,466         | 1,138,898         | -0.1%       |
| OTROS                            | 833,161           | 832,270           | -0.1%       |
| <b>Total</b>                     | <b>10,786,226</b> | <b>11,017,712</b> | <b>2.1%</b> |

| \$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES |                 |                 |                |                           |
|-------------------------------|-----------------|-----------------|----------------|---------------------------|
| Sector                        | 3T21(Ps.)       | 3T22 (Ps.)      | % Var. \$ / M2 | Spread vs inflación @7.6% |
| INDUSTRIAL                    | \$ 97.6         | \$ 102.4        | 4.9%           | -2.7%                     |
| COMERCIAL                     | \$ 264.4        | \$ 282.7        | 6.9%           | -0.7%                     |
| OFICINA                       | \$ 397.8        | \$ 404.6        | 1.7%           | -5.9%                     |
| OTROS                         | \$ 180.4        | \$ 234.5        | 30.0%          | 22.4%                     |
| <b>Total</b>                  | <b>\$ 173.7</b> | <b>\$ 183.1</b> | <b>5.4%</b>    | <b>-2.2%</b>              |

Durante el tercer trimestre de 2022, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 8.9% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento otros con un 29.7%, seguido por el segmento industrial con un 11.4%, el segmento comercial con un 6.9% y el segmento de oficinas que se mantuvo estable vs el 3T21. El inicio en la recuperación de ingresos variables, así como la inclusión de nuevos m2 ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total. Contrarrestados por la apreciación del tipo de cambio.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 90 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento industrial subió su ocupación en 200 pbs, mientras que los segmentos comercial, oficinas y otros bajaron 50 pbs, 130 pbs y 10 pbs respectivamente. La baja en ocupación de estos últimos se debe principalmente a un cambio estratégico en el *tenant mix* del segmento comercial, así como a una recuperación post pandemia más lenta en el segmento de oficinas.

En cuanto al área bruta rentable total, ésta tuvo un incremento de 2.1%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 3.7%, seguido del segmento comercial con un 0.4% y los segmentos de oficinas y otros con una caída de 0.1% en ambos casos. El crecimiento general es debido a la inclusión de propiedades adquiridas y/o desarrolladas que ya tienen un año operando.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 5.4% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.6%, vimos una reducción en términos reales de -2.2%. El segmento *otros* presenta el mayor crecimiento con un 22.4%, seguido del comercial con -0.7%, el industrial con -2.7% y finalmente el segmento de oficinas con un -5.9%. Estos últimos debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD, al desfase normal en el incremento de inflación y su reflejo en la totalidad de nuestros contratos, y en menor medida a algunos incrementos topados en el subsegmento de manufactura ligera.

# Acontecimientos importantes ASG

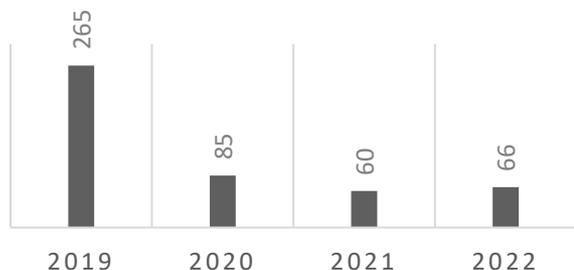
## Durante el tercer trimestre de 2022:

- Obtuvimos el distintivo “Éntrale”, iniciativa impulsada por el Consejo Mexicano de Negocios. Se obtuvo gracias a la implementación de acciones positivas de inclusión en nuestras operaciones, siendo una de las tres firmas reconocidas entre 500 participantes .
- Actualizamos nuestros objetivos ASG que pueden ser [consultados aquí](#).
- Realizamos actividades de regeneración y restauración en el reservorio de agua en la Barranca de Tarango, Ciudad de México.
  - Participaron 100 colaboradores de FUNO y 50 vecinos de la comunidad
  - A través de este proyecto se plantarán 2,200 especies que ayudarán a mantener la humedad y combatir la sequía en un área de influencia cercana a 7 propiedades FUNO.
- El centro comercial, oficinas y torre de consultorios de Mitikah Ciudad Viva, obtuvieron la certificación EDGE en Diseño.

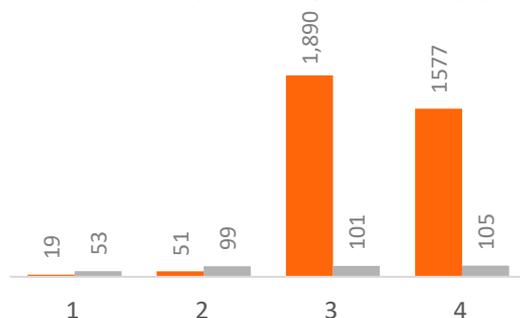
# Resultados ASG

## Información Social

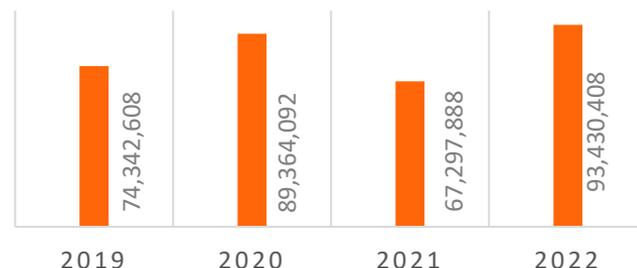
### INICIATIVAS SOCIALES



### Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas

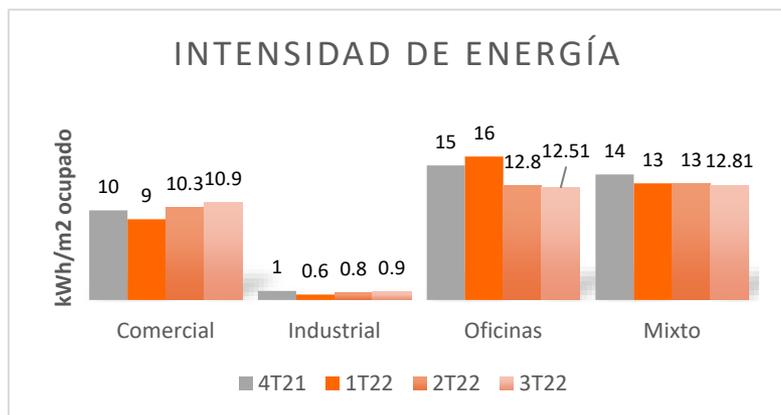


### DONACIONES FINANCIERAS

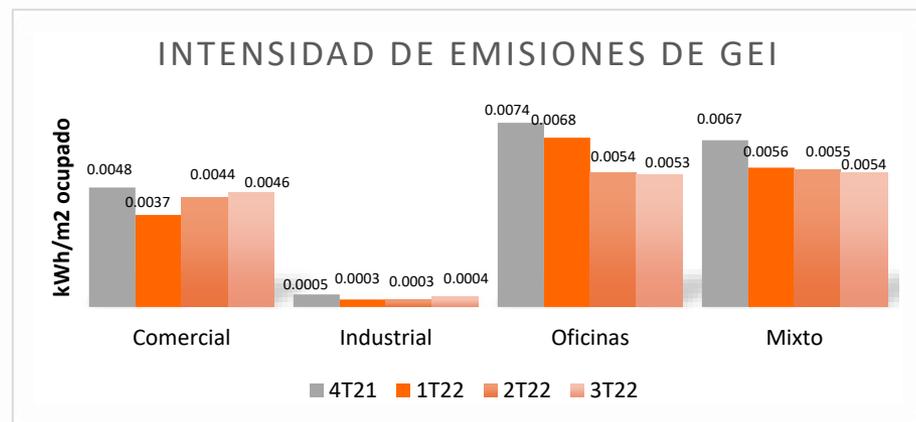


## Información Ambiental

### INTENSIDAD DE ENERGÍA



### INTENSIDAD DE EMISIONES DE GEI



**Iniciativas sociales:** Actividades en favor de los invitados y vecinos a nuestras propiedades

**Donaciones en especie:** Apoyos otorgados en espacios, objetos, bienes o servicios.

**Donaciones Financieras:** Apoyos otorgados en pesos mexicanos.

**Organizaciones apoyadas:** Fundaciones, Asociaciones de Asistencia Pública, ONG que fueron receptoras de cualquiera de los tres rubros arriba mencionados

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

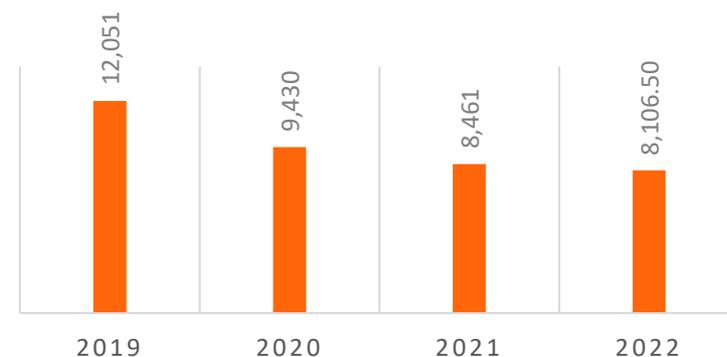
**Intensidad de emisiones:** mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

# Resultados ASG

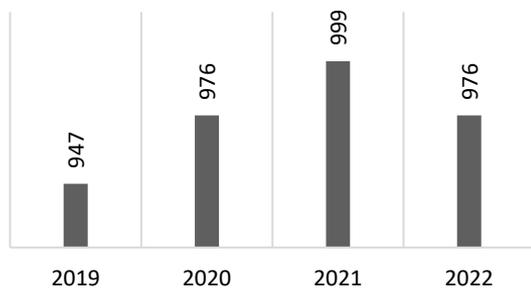
## Información Social

|  | 4T21 | 1T22 | 2T22 | 3T22 |
|--|------|------|------|------|
| Número de fatalidades                          | 0    | 0    | 0    | 0    |
| Tasa de Accidentes                             | 5.5  | 11.6 | 0    | 0    |
| Tasa de Accidentes Indirectos                  | 28.2 | 17.4 | 33.5 | 23.4 |
| Rotación de colaboradores FUNO (%)             | 21   | 2.4  | 3.8  | 13.2 |
| Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%) | 20.8 | 33.3 | 29.1 | 38   |

## HORAS DE CAPACITACIÓN



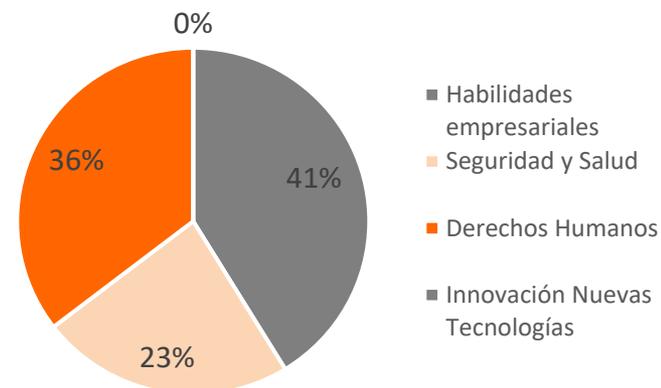
## NÚMERO DE COLABORADORES



## ÍNDICE DE AUSENTISMO



## CAPACITACIÓN POR TEMA



# Información Complementaria

## Ingresos por segmento

| Segmento     | Ingresos 2T22<br>Ps. 000's | Ingresos 3T22<br>Ps. 000's | % Variación |
|--------------|----------------------------|----------------------------|-------------|
| Comercial    | 2,012,735                  | 2,091,101                  | 3.9%        |
| Industrial   | 1,773,387                  | 1,884,449                  | 6.3%        |
| Oficinas     | 725,171                    | 759,317                    | 4.7%        |
| Otros        | 612,623                    | 641,964                    | 4.8%        |
| <b>TOTAL</b> | <b>5,123,916</b>           | <b>5,376,831</b>           | <b>4.9%</b> |

## Pipeline Adquisiciones

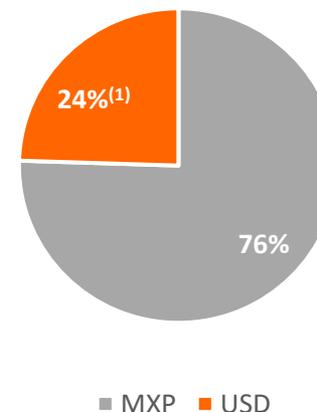
| Segmento | Inversión (Ps. mm) | NOI estabilizado (Ps. mm) |
|----------|--------------------|---------------------------|
| N/A      | -                  | -                         |

## Pipeline Venta de Activos

| Segmento     | Desinversión<br>(Ps. millones) | Fecha estimada de<br>cierre |
|--------------|--------------------------------|-----------------------------|
| Industrial   | 4,000                          | 4T22                        |
| Oficinas     | 0                              | N/A                         |
| Otros        | 2,000                          | 2T23                        |
| <b>Total</b> | <b>6,000</b>                   |                             |

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

## Desglose Ingresos



(1) Los ingresos totales en USD incrementaron 1.9% vs 2T22, sin embargo, debido a la apreciación del tipo de cambio, el monto en MXP es menor. Adicionalmente, los ingresos en MXP a nivel compañía han ido incrementando.

# Indicadores *Leasing Spread* por segmento

El *Leasing Spread* considera los contratos que sufrieron cambios comparando con los mismos contratos del año anterior:

| LEASE SPREAD 3T 2022 |                           |            |                              |         |                        |                        |                            |                                  |                          |
|----------------------|---------------------------|------------|------------------------------|---------|------------------------|------------------------|----------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| Moneda               | Segmento                  | # de casos | Ingresos Anualizados (000's) | M2 2021 | \$/m2/mes 2021 (000's) | \$/m2/mes 2022 (000's) | % Var \$ / M2 2022 vs 2021 | Inflación promedio pond 12 meses | % Variación vs Inflación |
| MXP                  | Comercial                 | 1,106      | 912,304                      | 250,302 | \$ 283.4               | \$ 303.7               | 7.2%                       | 7.7%                             | -0.5%                    |
|                      | Industrial <sup>(1)</sup> | 64         | 471,292                      | 405,274 | \$ 89.7                | \$ 96.9                | 8.1%                       | 7.7%                             | 0.4%                     |
|                      | Oficinas                  | 58         | 255,477                      | 73,222  | \$ 284.8               | \$ 290.8               | 2.1%                       | 7.7%                             | -5.6%                    |
| USD                  | Comercial                 | 63         | 4,345                        | 8,172   | \$ 41.7                | \$ 44.3                | 6.2%                       | 7.9%                             | -1.7%                    |
|                      | Industrial <sup>(1)</sup> | 20         | 8,477                        | 131,475 | \$ 5.5                 | \$ 5.4                 | -2.2%                      | 7.9%                             | -10.1%                   |
|                      | Oficinas                  | 6          | 1,423                        | 5,646   | \$ 20.7                | \$ 21.0                | 1.3%                       | 7.9%                             | -6.6%                    |

Para el tercer trimestre de 2022, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+810 pbs** para el segmento industrial, **+720 pbs** para el segmento comercial y de **+210 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de 40 pbs, el segmento comercial bajó 50 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 560 pbs.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **620 pbs**, el segmento de oficinas subió **130 pbs** y el segmento industrial disminuyó **220 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial bajó 170 pbs, seguido por el segmento oficinas con una caída de 660 pbs y el segmento industrial con una caída de 1010 pbs. Este último debido a que el 40% de los m2 renovados tenían la amortización de *TIs* (*tenant improvements*) incluida en la renta del contrato que expiró. Las rentas de los nuevos contratos no incluyen dicha amortización.

El alto incremento en la inflación tanto en MXP como en USD fue el principal obstáculo para lograr renovaciones con *leasing spreads* positivos.

(1) El segmento industrial incluye el subsegmento *Business Parks*

(2) Nota: no hubo renovaciones en el segmento *Otros*.

# Ocupación del Portafolio

| Portafolio                | Propiedades (1) | GLA Total (2) | GLA Ocupado(2) | Ocupación(3) |
|---------------------------|-----------------|---------------|----------------|--------------|
| INICIAL                   | 17              | 718,145       | 690,231        | 96%          |
| GRIS                      | 1               | 79,329        | 78,210         | 99%          |
| BLANCO                    | 1               | 45,257        | 42,960         | 95%          |
| AZUL                      | 19              | 119,277       | 109,574        | 92%          |
| ROJO                      | 200             | 163,710       | 133,628        | 82%          |
| SENDERO VILLAHERMOSA      | 1               | 23,831        | 18,607         | 78%          |
| VERDE                     | 1               | 118,455       | 118,455        | 100%         |
| MORADO                    | 16              | 552,555       | 469,536        | 85%          |
| TORRE MAYOR               | 1               | 83,971        | 67,106         | 80%          |
| PACE                      | 2               | 43,593        | 43,593         | 100%         |
| G30                       | 32              | 2,034,998     | 1,946,608      | 96%          |
| INDIVIDUALES INDUSTRIALES | 2               | 77,725        | 77,725         | 100%         |
| INDIVIDUALES              | 9               | 237,221       | 196,247        | 83%          |
| VERMONT                   | 34              | 530,759       | 521,338        | 98%          |
| APOLO                     | 47              | 932,132       | 868,161        | 93%          |
| P12                       | 10              | 93,714        | 61,881         | 66%          |
| MAINE                     | 6               | 160,366       | 145,533        | 91%          |

| Portafolio             | Propiedades (1) | GLA Total (2)     | GLA Ocupado(2)    | Ocupación(3) |
|------------------------|-----------------|-------------------|-------------------|--------------|
| CALIFORNIA ESPACIO     | 29              | 351,698           | 334,392           | 95%          |
| AGUASCALIENTES         | 1               | 24,017            | 23,189            | 97%          |
| LA VIGA                | 1               | 78,775            | 38,378            | 49%          |
| R15                    | 5               | 330,256           | 292,603           | 89%          |
| HOTEL CENTRO HISTORICO | 1               | 40,000            | 39,544            | 99%          |
| SAMARA                 | 1               | 132,319           | 104,287           | 79%          |
| KANSAS                 | 13              | 389,855           | 337,832           | 87%          |
| INDIANA                | 17              | 330,527           | 330,527           | 100%         |
| OREGON                 | 3               | 34,326            | 30,695            | 89%          |
| ALASKA                 | 6               | 124,333           | 79,429            | 64%          |
| TURBO                  | 19              | 545,261           | 511,648           | 94%          |
| APOLO II               | 16              | 237,021           | 220,518           | 93%          |
| FRIMAX                 | 3               | 620,264           | 620,264           | 100%         |
| TITAN                  | 71              | 1,199,250         | 1,158,713         | 97%          |
| INDIVIDUALES HERCULES  | 7               | 394,101           | 394,101           | 100%         |
| MITIKAH                | 4               | 284,993           | 266,095           | 93%          |
| MEMORIAL               | 16              | 79,384            | 79,384            | 100%         |
| <b>Total</b>           | <b>612</b>      | <b>11,211,420</b> | <b>10,450,993</b> | <b>93.2%</b> |



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

# Ocupación del Portafolio por Geografía

| ESTADO           | GLA OCUPADO <sup>(1)</sup> |            |         |         |
|------------------|----------------------------|------------|---------|---------|
|                  | COMERCIAL                  | INDUSTRIAL | OFICINA | OTROS   |
| AGUASCALIENTES   | 32,899                     | 43,423     | 1,248   | 11,287  |
| BAJA CALIFORNIA  | -                          | 199,897    | 4,054   | 13,559  |
| BAJA CALIF. SUR  | 32,634                     | -          | -       | 427     |
| CAMPECHE         | -                          | -          | -       | 951     |
| CHIAPAS          | 99,238                     | 15,585     | -       | 5,832   |
| CHIHUAHUA        | 95,967                     | 429,131    | -       | 11,686  |
| CD. DE MEXICO    | 578,434                    | 44,934     | 736,536 | 232,975 |
| COAHUILA         | 43,619                     | 110,072    | -       | 8,271   |
| COLIMA           | 13,191                     | -          | 381     | 719     |
| DURANGO          | -                          | 23,185     | -       | 1,163   |
| ESTADO DE MEXICO | 453,642                    | 3,277,949  | 6,353   | 137,863 |
| GUANAJUATO       | 55,477                     | 28,317     | -       | 12,548  |
| GUERRERO         | 57,802                     | -          | -       | 4,838   |
| HIDALGO          | 52,818                     | 51,565     | -       | 1,473   |
| JALISCO          | 195,787                    | 265,176    | 45,717  | 261,803 |
| MICHOACAN        | -                          | -          | -       | 1,419   |

| ESTADO          | GLA OCUPADO <sup>(1)</sup> |                  |                |                |
|-----------------|----------------------------|------------------|----------------|----------------|
|                 | COMERCIAL                  | INDUSTRIAL       | OFICINA        | OTROS          |
| MORELOS         | 13,131                     | 4,627            | -              | 22,692         |
| NAYARIT         | 40,985                     | -                | -              | 320            |
| NUEVO LEON      | 189,692                    | 664,349          | 25,744         | 27,825         |
| OAXACA          | 27,300                     | -                | -              | 6,197          |
| PUEBLA          | -                          | 100,994          | 655            | 1,050          |
| QUERETARO       | 138,175                    | 316,000          | 6,050          | 425            |
| QUINTANA ROO    | 236,658                    | 30,232           | 13,484         | 23,307         |
| SAN LUIS POTOSI | 7,142                      | 24,204           | -              | 2,137          |
| SINALOA         | 13,657                     | -                | 820            | 1,996          |
| SONORA          | 69,111                     | 15,959           | 5,711          | 6,839          |
| TABASCO         | 18,607                     | -                | -              | 300            |
| TAMAULIPAS      | 17,188                     | 434,455          | 1,437          | 6,367          |
| TLAXCALA        | 36,276                     | -                | -              | -              |
| VERACRUZ        | 75,561                     | -                | 3,829          | 8,191          |
| YUCATAN         | 58,302                     | -                | 2,461          | 10,901         |
| ZACATECAS       | 7,008                      | 30,798           | -              | -              |
|                 | <b>2,660,301</b>           | <b>6,110,853</b> | <b>854,479</b> | <b>825,361</b> |

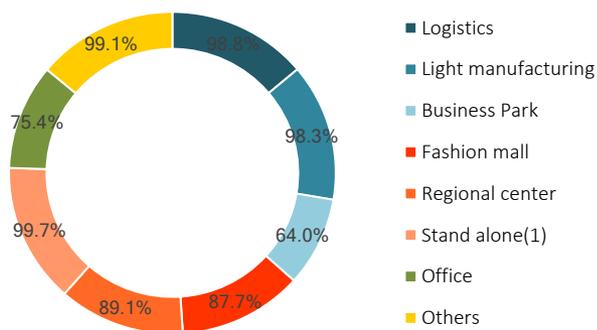
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

# Resumen por Subsegmento

| Subsegmento <sup>(3)</sup> | ABR Total <sup>(5)</sup><br>(000 m <sup>2</sup> ) | ABR Ocupado <sup>(5)</sup><br>(000 m <sup>2</sup> ) | % Ocupación <sup>(5)</sup> | \$/m2/mes<br>(Ps.) | NOI <sup>(2)(4)</sup> 3T22<br>(Ps. millones) |
|----------------------------|---|---|----------------------------|--------------------|--|
| Logistics                  | 4,588.5   | 4,532.2   | 98.8%                      | 96.3               | 1,296.9                                      |
| Light manufacturing        | 1,474.4   | 1,448.8   | 98.3%                      | 105.3              | 392.9  |
| Business Park              | 188.4   | 120.6   | 64.0%                      | 295.2              | 98.9   |
| Fashion mall               | 748.3   | 656.4   | 87.7%                      | 417.3              | 530.0  |
| Regional center            | 2,048.6   | 1,825.0   | 89.1%                      | 255.9              | 1,248.5                                      |
| Stand alone <sup>(1)</sup> | 161.4   | 161.0   | 99.7%                      | 135.6              | 57.3   |
| Office                     | 1,168.4   | 881.0   | 75.4%                      | 403.8              | 720.6  |
| Others                     | 833.4   | 826.0   | 99.1%                      | 234.7              | 506.6  |
| <b>Total</b>               | <b>11,211.4</b>                                   | <b>10,451.0</b>                                     | <b>93.2%</b>               | <b>184.3</b>       | <b>4,851.6</b>                               |

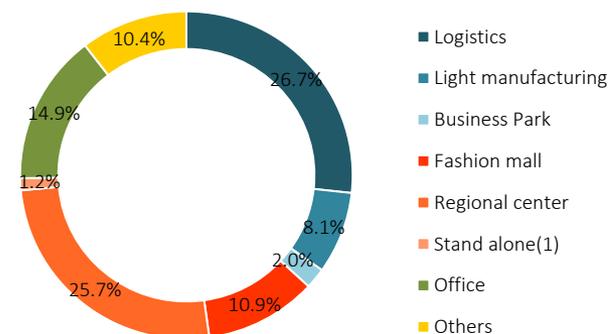
## Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 3T22



## NOI por Subsegmento

(% NOI) 3T22



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, A excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas incluye el 100% de Centro Bancomer debido a que consolidamos Mitikah, sin embargo únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m2 *In Service*.

# Portafolio en Desarrollo

Cifras en millones de pesos

## Desarrollos

| Portafolio   | Proyecto                         | Segmento        | GLA Final (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha       | CapEx Pendiente | Ingreso Base Anualizado<br>(A) | Ingreso Estimado Adicional<br>(B) | Ingreso Estimado Anual Total<br>(A+B) <sup>(1)</sup> | Fecha de Entrega |
|--------------|----------------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|------------------|
| Turbo        | Tapachula                        | Comercial       | 32,248.0                    | 604.6                  | 285.9           | 0                              | 100                               | 100  | 4Q'22            |
| Apolo II     | Satélite ( <i>Portal Norte</i> ) | Comercial/Otros | 66,561.0                    | 1,435.0 <sup>(2)</sup> | 2,065.0         | 0                              | 392.0                             | 392.0  | 4Q'24            |
| <b>Total</b> |                                  |                 | <b>98,809.0</b>             | <b>2,039.6</b>         | <b>2,350.9</b>  | <b>0.00</b>                    | <b>492.0</b>                      | <b>492.0</b>   |                  |

## Expansiones/Re-desarrollos<sup>(5)</sup>

| Portafolio | Proyecto               | Segmento        | GLA Final (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha | CapEx Pendiente | Ingreso Base Anualizado<br>(A) | Ingreso Estimado Adicional<br>(B) | Ingreso Estimado Anual Total<br>(A+B) <sup>(1)</sup> | Fecha de Entrega |
|------------|------------------------|-----------------|-----------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|------------------|
| Kansas     | Galerías Valle Oriente | Comercial/Otros | 49,732.3 <sup>(3)</sup>     | 2,655.0          | 195.0           | 0                              | 259                               | 259  | 4Q'22            |

## Co-inversion Helios

| Portafolio | Proyecto               | Segmento          | GLA Final (m <sup>2</sup> ) | CapEx a la Fecha | CapEx Pendiente | Ingreso Base Anualizado<br>(A) | Ingreso Estimado Adicional<br>(B) | Ingreso Estimado Anual Total<br>(A+B) <sup>(1)</sup> | Fecha de Entrega |
|------------|------------------------|-------------------|-----------------------------|------------------|-----------------|--------------------------------|-----------------------------------|--|------------------|
| Mitikah    | Mitikah <sup>(4)</sup> | Comercial/Oficina | 337,410                     | 8,178.0          | 949.0           | 0                              | 1,767                             | 1,767  | 2Q'24            |

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) Incluye valor de terreno.

(3) GLA total. Al 3T22 se han entregado aprox. 15 mil m2 del área comercial.

(4) El proyecto de desarrollo de usos mixtos Mitikah incluye los Portafolios de Colorado y Buffalo. Excluye valor de terreno. CAPEX Incluye IVA. El GLA en operación al 3T22 es de aprox. 285 mil m2 incluyendo Centro Bancomer.

(5) Tabla incluye los proyectos más significativos

# Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$8,178.0 millones adicionales a la reinversión de la pre-venta de condominios y a la reinversión de los guantes en el centro comercial.
- Mitikah tendrá un área bruta rentable aproximadamente de 337,410 m2 que se construirá en dos fases y se estima que concluirá en 2024.



La información financiera se resume a continuación:

**30/09/2022**

|                                   |                     |
|-----------------------------------|---------------------|
| Activos                           | <u>\$1,792,826</u>  |
| Propiedades de inversión          | <u>\$16,287,364</u> |
| Pasivos                           | <u>\$5,564,932</u>  |
| Patrimonio atribuible a Fibra UNO | <u>\$7,759,460</u>  |
| Participación no controladora     | <u>\$4,755,798</u>  |

**30/09/2022**

|  |                  |
|--|------------------|
| Utilidad del año   | <u>\$594,270</u> |
| Utilidad del año atribuible a la participación no controladora | <u>\$225,823</u> |

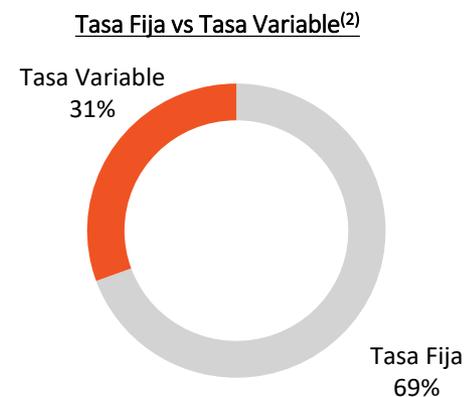
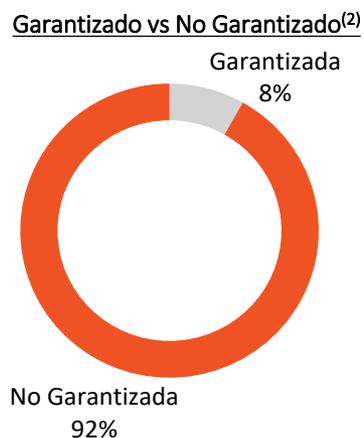
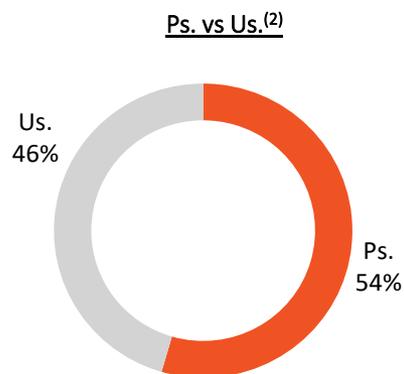


Nota: Cifras en miles de pesos.

# Perfil Crediticio

Al cierre de este trimestre nos encontramos en cumplimiento con las obligaciones incluidas en nuestros bonos:

| Métrica  | FUNO   | Limite               | Status   |
|--|--------|----------------------|--|
| Razón de apalancamiento (LTV) <sup>(1) (2)</sup> | 44.2%  | Menor o igual a 60%  | Cumple  |
| Límite de deuda garantizada                      | 3.6%   | Menor o igual a 40%  | Cumple  |
| Razón de cobertura de servicio de la deuda       | 1.83x  | Mayor o igual a 1.5x | Cumple  |
| Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>       | 222.6% | Mayor o igual a 150% | Cumple  |



(1) Considera el valor de los activos totales excluyendo cuentas por cobrar e intangibles.

(2) Incluye el efecto de las coberturas sobre tipo de cambio y tasa de interés

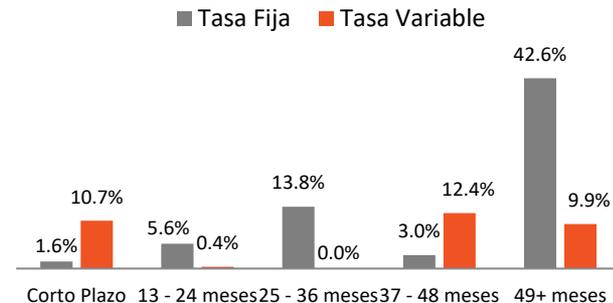
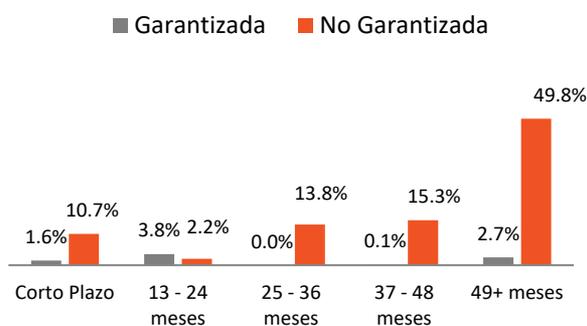
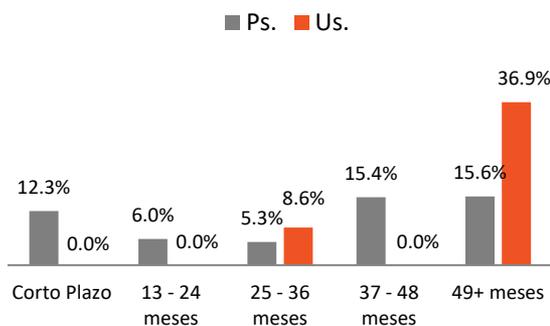
# Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

|   |                 |
|---|-----------------|
| Activos líquidos <sup>(2)</sup>                 | 6,767.6         |
| Utilidad de operación después de distribuciones | 12,742.4        |
| Líneas de crédito                               | 23,325.4        |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>42,835.4</b> |
| Servicio de la deuda                            | 27,234.5        |
| CapEx   | 2,830.8         |
| <b>Subtotal</b>                                 | <b>30,065.3</b> |



|  | FUNO  | Limite               | Status |
|--|-------|----------------------|--------|
| Razón de apalancamiento (LTV)                | 43.4% | Menor o igual a 50%  | Cumple |
| Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup> | 1.4x  | Mayor o igual a 1.0x | Cumple |



(1) Activos Líquidos + Utilidad de operación + líneas de crédito / Servicio de la deuda + Capex estimados para los próximos 12 meses

(2) Incluye efectivo e inversiones en valores, impuestos por recuperar y excluye efectivo restringido y reservas bancarias

(3) Las gráficas incluyen el efecto de las coberturas del tipo de cambio y las tasas de interés

Cifras en millones de pesos

# Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$2,138.5 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2022 al 30 de septiembre de 2022. Esto es equivalente a Ps. \$0.5659 por CBF<sup>(1)</sup> de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

|    | 2011   | 2012   | 2013   | 2014   | 2015   | 2016   | 2017   | 2018   | 2019   | 2020   | 2021   | 2022   |
|----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 1T | 0.0343 | 0.1960 | 0.3700 | 0.4366 | 0.4921 | 0.502  | 0.5154 | 0.5297 | 0.5806 | 0.2904 | 0.3283 | 0.5049 |
| 2T | 0.3022 | 0.3000 | 0.4100 | 0.4014 | 0.4934 | 0.4801 | 0.5115 | 0.5401 | 0.5836 | 0.2810 | 0.3311 | 0.5236 |
| 3T | 0.3779 | 0.4045 | 0.4504 | 0.4976 | 0.5005 | 0.4894 | 0.5166 | 0.5550 | 0.5850 | 0.3170 | 0.3700 | 0.5659 |
| 4T | 0.3689 | 0.4216 | 0.4800 | 0.4890 | 0.5097 | 0.5116 | 0.5107 | 0.5755 | 0.5899 | 0.3119 | 0.6829 |        |

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 3,779,000,000.

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

| Activos  | Notas | 30/09/2022         | 31/12/2021         |
|--|-------|--------------------|--------------------|
| <b>Activo circulante:</b>  |       |                    |                    |
| Efectivo y equivalentes en efectivo                                | 3.    | \$ 4,878,639       | \$ 6,739,511       |
| Rentas por cobrar a clientes                                       | 4.    | 2,767,296          | 2,323,542          |
| Otras cuentas por cobrar   | 5.    | 2,503,960          | 1,801,424          |
| Préstamos por cobrar   |       | 235,000            | -                  |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas                           | 14.   | 4,777              | 2,845              |
| Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado |       | 882,805            | 1,145,757          |
| Pagos anticipados  |       | 2,022,034          | 1,989,064          |
| <b>Total de activo circulante</b>                                  |       | <b>13,294,511</b>  | <b>14,002,143</b>  |
| <b>Activo no circulante:</b>                                       |       |                    |                    |
| Inversiones en Instrumentos Financieros de LP                      | 6.    | 1,309,952          | 1,256,939          |
| Propiedades de inversión   | 7.    | 298,778,029        | 286,470,312        |
| Inversiones en asociadas   | 8.    | 10,175,179         | 9,957,484          |
| Otras cuentas por cobrar   |       | 1,561,891          | 1,561,891          |
| Pagos anticipados  |       | 762,750            | 1,066,873          |
| Instrumentos financieros derivados                                 | 11.   | 481,677            | 1,083,513          |
| Otros activos  | 9.    | 1,145,718          | 1,222,356          |
| <b>Total de activo no circulante</b>                               |       | <b>314,215,196</b> | <b>302,619,368</b> |
| <b>Total de activo</b>   |       | <b>327,509,707</b> | <b>316,621,511</b> |

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

| Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios                      | Notas | 30/09/2022            | 31/12/2021            |
|---|-------|-----------------------|-----------------------|
| <b>Pasivo a corto plazo:</b>  |       |                       |                       |
| Préstamos   | 10.   | 17,330,953            | 4,462,865             |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos  | 12.   | 5,168,097             | 4,818,582             |
| Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión                     |       | 784,051               | 624,051               |
| Depósitos de los arrendatarios  |       | 250,055               | 250,055               |
| Rentas cobradas por anticipado  |       | 324,171               | 357,298               |
| Derechos de Arrendamiento   |       | 118,384               | 95,560                |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas   | 14.   | 283,896               | 147,094               |
| <b>Total de pasivo a corto plazo</b>  |       | <b>24,259,607</b>     | <b>10,755,505</b>     |
| <b>Pasivo a largo plazo:</b>  |       |                       |                       |
| Préstamos   | 10.   | 123,755,823           | 131,563,333           |
| Pasivos acumulados  |       | 565,429               | 449,498               |
| Cuentas por pagar a partes relacionadas   |       | 292,727               | 292,727               |
| Depósitos de los arrendatarios  |       | 1,210,912             | 1,095,598             |
| Rentas cobradas por anticipado  |       | 608,729               | 565,578               |
| Instrumentos financieros derivados  | 11.   | 1,677,711             | 959,501               |
| <b>Total de pasivo a largo plazo</b>  |       | <b>128,111,331</b>    | <b>134,926,235</b>    |
| <b>Total de pasivo</b>  |       | <b>152,370,938</b>    | <b>145,681,740</b>    |
| <b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>                       |       |                       |                       |
| Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios                             | 15.   | 105,625,673           | 105,407,873           |
| Utilidades retenidas  |       | 63,557,350            | 58,826,408            |
| Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo |       | (1,286,331)           | (1,003,836)           |
| Efectos por valuación actuarial- planes de beneficios                             |       | 2,984                 | 2,984                 |
| Reserva para la recompra de CBFÍ's  |       | 1,268,277             | 2,396,830             |
| <b>Total de patrimonio controladora</b>   |       | <b>169,167,953</b>    | <b>165,630,259</b>    |
| <b>Participación no controladora</b>  |       | <b>5,970,816</b>      | <b>5,309,512</b>      |
| <b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>               |       | <b>175,138,769</b>    | <b>170,939,771</b>    |
| <b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>      |       | <b>\$ 327,509,707</b> | <b>\$ 316,621,511</b> |

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

|  | 30/09/2022         | Transacciones del tercer trimestre 2022 | 30/06/2022         | 30/09/2021         | Transacciones del tercer trimestre 2021 | 30/06/2021         |
|--|--------------------|---|--------------------|--------------------|---|--------------------|
| Ingresos de propiedades de inversión                       | \$ 15,738,910      | \$ 5,376,831                            | \$ 10,362,079      | \$ 14,200,449      | \$ 4,768,810                            | \$ 9,431,639       |
| Reserva por descuentos                                     | (85,114)           | -                                       | (85,114)           | 105,479            | 22,421                                  | 83,058             |
| Ingresos por mantenimiento                                 | 1,521,034          | 518,592                                 | 1,002,442          | 1,411,089          | 483,684                                 | 927,405            |
| Reserva por descuentos                                     | 112,011            | -                                       | 112,011            | (27,095)           | (8,269)                                 | (18,826)           |
| Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios            | 195,872            | 42,877                                  | 152,995            | 292,409            | 103,149                                 | 189,260            |
| Comisiones   | 186,412            | 80,127                                  | 106,285            | 68,292             | 25,791                                  | 42,501             |
|  | <b>17,669,125</b>  | <b>6,018,427</b>                        | <b>11,650,698</b>  | <b>16,050,623</b>  | <b>5,395,586</b>                        | <b>10,655,037</b>  |
| Honorarios de administración                               | (667,835)          | (220,830)                               | (447,005)          | (668,583)          | (222,499)                               | (446,084)          |
| Gastos de administración                                   | (1,043,937)        | (298,859)                               | (745,078)          | (1,156,908)        | (333,816)                               | (823,092)          |
| Gastos de operación  | (1,875,531)        | (660,839)                               | (1,214,692)        | (1,372,543)        | (466,975)                               | (905,568)          |
| Predial  | (527,103)          | (176,854)                               | (350,249)          | (449,390)          | (150,373)                               | (299,017)          |
| Seguros  | (274,809)          | (96,849)                                | (177,960)          | (254,498)          | (88,284)                                | (166,214)          |
|  | <b>(4,389,215)</b> | <b>(1,454,231)</b>                      | <b>(2,934,984)</b> | <b>(3,901,922)</b> | <b>(1,261,947)</b>                      | <b>(2,639,975)</b> |
| <b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>   | <b>13,279,910</b>  | <b>4,564,196</b>                        | <b>8,715,714</b>   | <b>12,148,701</b>  | <b>4,133,639</b>                        | <b>8,015,062</b>   |
| Gastos por intereses                                       | (6,202,330)        | (2,286,417)                             | (3,915,913)        | (5,617,674)        | (1,851,980)                             | (3,765,694)        |
| Ingresos por intereses                                     | 184,736            | 66,158                                  | 118,578            | 120,325            | 12,194                                  | 108,131            |
| <b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b> | <b>7,262,316</b>   | <b>2,343,937</b>                        | <b>4,918,379</b>   | <b>6,651,352</b>   | <b>2,293,853</b>                        | <b>4,357,499</b>   |

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

|   | 30/09/2022           | Transacciones del tercer trimestre 2022 | 30/06/2022          | 30/09/2021        | Transacciones del tercer trimestre 2021 | 30/06/2021          |
|---|----------------------|---|---------------------|-------------------|---|---------------------|
| Utilidad en venta de propiedades de inversión   | 275,227              | 143,432                                 | 131,795             | 47,181            | -                                       | 47,181              |
| (Perdida) Utilidad cambiaria, Neta  | 429,530              | (1,578,695)                             | 2,008,225           | (1,806,764)       | (2,310,825)                             | 504,061             |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados   | (37,160)             | 106,203                                 | (143,363)           | (213,152)         | (372,097)                               | 158,945             |
| Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión y de inversiones en asociadas                                       | 3,907,499            | 3,418,559                               | 488,940             | (3,579,718)       | 12,609                                  | (3,592,327)         |
| Utilidad en compra de propiedades inversión   | 97,169               | 97,169                                  | -                   | -                 | -                                       | -                   |
| Amortización plataforma administrativa  | (76,638)             | (25,546)                                | (51,092)            | (76,638)          | (25,546)                                | (51,092)            |
| Amortización de comisiones y otros gastos financieros   | (179,711)            | (59,866)                                | (119,845)           | (159,579)         | (56,793)                                | (102,786)           |
| Otros gastos  | (92,378)             | 13,203                                  | (105,581)           | (935)             | (10,921)                                | 9,986               |
| Bono ejecutivo  | (217,800)            | (72,600)                                | (145,200)           | (219,750)         | (69,000)                                | (150,750)           |
| <b>Utilidad (perdida) neta consolidada</b>  | <b>\$ 11,368,054</b> | <b>\$ 4,385,796</b>                     | <b>\$ 6,982,258</b> | <b>\$ 641,997</b> | <b>\$ (538,720)</b>                     | <b>\$ 1,180,717</b> |
| Otros resultados integrales:  |                      |   |                     |                   |   |                     |
| Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (perdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros | (206,486)            | (155,176)                               | (51,310)            | 48,267            | (661,701)                               | 709,968             |
| <b>Utilidad (perdida) integral consolidada</b>  | <b>\$ 11,161,568</b> | <b>\$ 4,230,620</b>                     | <b>\$ 6,930,948</b> | <b>\$ 690,264</b> | <b>\$ (1,200,421)</b>                   | <b>\$ 1,890,685</b> |
| Utilidad (perdida) neta consolidada:  |                      |   |                     |                   |   |                     |
| Participación controladora  | 11,107,312           | 4,315,827                               | 6,791,485           | 512,363           | (611,421)                               | 1,123,784           |
| Participación no controladora   | 260,742              | 69,969                                  | 190,773             | 129,634           | 72,701                                  | 56,933              |
|   | <b>\$ 11,368,054</b> | <b>\$ 4,385,796</b>                     | <b>\$ 6,982,258</b> | <b>\$ 641,997</b> | <b>\$ (538,720)</b>                     | <b>\$ 1,180,717</b> |
| Utilidad (perdida) integral consolidada:  |                      |   |                     |                   |   |                     |
| Participación controladora  | 10,824,817           | 4,148,313                               | 6,676,504           | 449,022           | (1,290,271)                             | 1,739,293           |
| Participación no controladora   | 336,751              | 82,307                                  | 254,444             | 241,242           | 89,850                                  | 151,392             |
|   | <b>\$ 11,161,568</b> | <b>\$ 4,230,620</b>                     | <b>\$ 6,930,948</b> | <b>\$ 690,264</b> | <b>\$ (1,200,421)</b>                   | <b>\$ 1,890,685</b> |

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

|   | 30/09/2022           | 30/09/2021        |
|---|----------------------|-------------------|
| <b>Actividades de operación:</b>  |                      |                   |
| <b>Utilidad neta consolidada del año</b>  | <b>\$ 11,368,054</b> | <b>\$ 641,997</b> |
| Ajustes para partidas que no generaron efectivo:  |                      |                   |
| (Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión | (3,907,500)          | 3,579,718         |
| Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)                                       | 394,794              | 1,716,425         |
| Utilidad en venta de propiedades de inversión   | (275,227)            | (47,181)          |
| Amortizaciones y Provisiones de gastos  | 1,054,532            | 236,219           |
| Bono ejecutivo  | 217,800              | 219,750           |
| Intereses a favor   | (184,736)            | (120,325)         |
| Intereses a cargo   | 6,202,330            | 5,617,674         |
| Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados   | 37,162               | 213,152           |
| Otras partidas no monetarias  | (57,878)             | -                 |
| <b>Total</b>  | <b>14,849,331</b>    | <b>12,057,429</b> |
| Cambios en el capital de trabajo:   |                      |                   |
| <i>(Incremento) disminución en:</i>   |                      |                   |
| Rentas por cobrar a clientes  | (508,275)            | (1,080,865)       |
| Otras cuentas por cobrar  | (94,176)             | 119,775           |
| Cuentas por cobrar a partes relacionadas  | (1,932)              | 4,110             |
| Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado  | 262,952              | 1,330,084         |
| Pagos anticipados y otros activos   | (950,983)            | (978,519)         |
| <i>Incremento (disminución) en:</i>   |                      |                   |
| Pasivos acumulados y acreedores diversos  | 425,881              | (1,255,611)       |
| Rentas cobradas por anticipado  | 10,023               | 70,463            |
| Derechos de arrendamiento   | 22,824               | -                 |
| Depósitos de los arrendatarios  | 115,314              | 100,152           |
| Cuentas por pagar partes relacionadas   | 136,802              | 100,521           |
| <b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>   | <b>14,267,761</b>    | <b>10,467,539</b> |

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

|  | 30/09/2022          | 30/09/2021          |
|--|---------------------|---------------------|
| <b>Actividades de inversión:</b>   |                     |                     |
| Inversiones en desarrollo de proyectos                                   | (5,555,585)         | (3,216,173)         |
| Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión                    | (2,940,000)         | (3,689,915)         |
| Recuperación de seguros  | 257,772             | -                   |
| Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP              | -                   | (1,219,188)         |
| Venta de propiedades de inversión  | 458,988             | 273,403             |
| Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión            | (950,080)           | (823,710)           |
| Compra de derechos fiduciarios, (inversión) y reembolso en asociadas     | (35,252)            | -                   |
| Intereses cobrados   | 184,736             | 120,325             |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>      | <b>(8,579,421)</b>  | <b>(8,555,258)</b>  |
| <b>Actividades de financiamiento:</b>                                    |                     |                     |
| Pagos de préstamos   | (15,986,631)        | (7,351,316)         |
| Préstamos obtenidos  | 22,499,126          | 11,383,360          |
| Préstamos por cobrar   | (235,000)           | -                   |
| Instrumentos Financieros Derivados                                       | 601,954             | 540,842             |
| Contribuciones al patrimonio   | 356,278             | 100                 |
| Distribuciones a los fideicomisarios                                     | (6,499,532)         | (3,738,909)         |
| Recompra de CBFIs  | (1,037,116)         | (1,798,545)         |
| Intereses pagados  | (7,248,291)         | (5,192,041)         |
| <b>Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento</b> | <b>(7,549,212)</b>  | <b>(6,156,509)</b>  |
| Efectivo y efectivo restringido:   |                     |                     |
| Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo                      | (1,860,872)         | (4,244,228)         |
| Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período                | 6,739,511           | 7,746,593           |
| <b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>          | <b>\$ 4,878,639</b> | <b>\$ 3,502,365</b> |

# Próximos Resultados

## Reporte

Cuarto Trimestre 2022

Primer Trimestre 2023

Segundo Trimestre 2023

Tercer Trimestre 2022

## Fecha

Tentativamente, 23 de Febrero de 2023

Tentativamente, 27 de Abril de 2023

Tentativamente , 27 de Julio del 2023

Tentativamente, 26 de Octubre del 2023

# Glosario:

## **NOI:**

El ingreso operativo neto se calcula sustrayendo al ingreso operativo de las propiedades los gastos de operación, mantenimiento, predial, seguro y partidas no recurrentes; excluyendo ingresos/gastos financieros y cuota de administración.

## **FFO:**

Los fondos provenientes de la operación. Se obtienen de eliminar los efectos de partidas que no requieren efectivo al sumar o restar a la utilidad neta consolidada los siguientes conceptos: 1) Ajustes al valor razonable 2) variación de tipo de cambio 3) efecto de valuación de instrumentos financieros 4) amortización de comisiones bancarias 5) provisión bono ejecutivo 6) amortización de plataforma administrativa 7) participación no controlada por FUNO y 8) partidas no recurrentes.

## **AFFO:**

Se obtiene de ajustar al FFO sumando o restando 1) la utilidad en venta de propiedades de inversión y restar el 2) CAPEX de mantenimiento.

## **Valor neto de los activos (NAV):**

Es el “valor razonable de mercado” de todos los activos de la compañía. Incluido, pero no limitado a sus propiedades después de restados los pasivos y obligaciones. Para la valuación de propiedades de inversión utilizamos capitalización de rentas, costo de reposición o transacciones comparables; adicionalmente los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

**Valor razonable de propiedades de inversión:** Es determinado una vez al año mediante el estudio de un tercero independiente. Dicho estudio considera tres principales metodologías de evaluación: 1) Valor de reposición del inmueble 2) valor en transacciones de propiedades comparables y 3) capitalización de rentas. No siendo un promedio de las tres sino considerando ponderaciones diferentes dependiendo las condiciones específicas de cada propiedad.

**Ajuste al valor razonable:** Es el resultado de las variaciones en el valor razonable de las propiedades de inversión en el período.

## **Capitalización de intereses:**

Es la asignación del monto de interés del período que corresponda a la parte de la deuda utilizada para el desarrollo.

## **Fondos disponibles para distribución:**

Para FUNO, el fondo disponible para la distribución es equivalente al AFFO del trimestre; no obstante el mínimo requerido por ley es el equivalente al 95% del ejercicio fiscal.

# Glosario:

## **Desarrollos:**

Proyectos en fase de construcción.

## **Propiedades en Operación:**

Se refiere a las propiedades que forman parte del portfolio operativo; Incluye también propiedades categorizadas como “*In Service*”.

## **Número de Operaciones:**

Se define como los diferentes usos de una misma propiedad de acuerdo al segmento de negocio. La compañía cuenta con propiedades de uso mixto y que por conveniencia funcional es necesario contar con diferentes operadores. Ejemplo. Samara cuenta con un operador para el corporativo de oficinas y otro para el centro comercial y hotel.

## **Cambios en contratos o Leasing Spreads:**

Considera el cambio en precio por metro cuadrado de renta de los contratos que tuvieron modificaciones, producto de una renovación a las condiciones anteriores de contrato; considerando únicamente renta fija.

## **Propiedades constantes:**

Compara el desempeño de ingresos, precio por metro cuadrado, área bruta rentable y ocupación de propiedades constantes a través del tiempo. Considerando renta fija + variable.

## **Propiedades *In Service* o transición:**

Con el propósito de crear mayor claridad en la ocupación de propiedades; se ha decidido incorporar una nueva clasificación a las mismas.

Serán consideradas propiedades “*In Service*” las que cumplan con las siguientes condiciones:

1. Propiedades que se encontraban en etapa de desarrollo y que su fecha de terminación de obra se encuentra en el periodo del trimestre reportado.
2. Propiedades en operación que interrumpieron la misma, en un porcentaje mayor al 75%, con el fin de ser remodelada por un período mayor a 1 año.
3. Propiedades adquiridas durante el trimestre que cuentan con una ocupación menor al 25%.

Nota: Aquellas propiedades que se encuentran en desarrollo y que a su fecha de terminación de obra cuenten con un *pre-leasing* igual o mayor al 90% (ej. Build to suit) pasarán directo a operación.

El criterio de tiempos de estabilización para cada segmento es el siguiente:

- Industrial: 12 meses
- Comercial: 18 meses
- Oficinas: 24 meses

Después de los tiempos mencionados, las propiedades pasarán automáticamente a operación.