

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

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⁽¹⁾**, 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⁽²⁾ de 10.4%**.
- **Incremento en AFFO por CBFÍ⁽²⁾ 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⁽³⁾ 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 aturridos 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*⁽¹⁾, 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% 3T22vs2T22	Δ% 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%
Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)	6,018.4	5,801.3	5,849.4	5,818.1	5,395.6	3.7%	11.5%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	79.5%	78.4%	78.9%	79.1%	80.7%	1.1%	-1.2%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	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%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.2649	1.2016	1.2200	1.2117	1.1461	5.3%	10.4%
FFO ⁽⁴⁾	0.6015	0.6188	0.6303	0.6681	0.5846	-2.8%	2.9%
AFFO ⁽⁴⁾	0.6651	0.6537	0.6303	0.6935	0.5846	1.7%	13.8%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5659	0.5236	0.5049	0.6829	0.3700	8.1%	52.9%
CBFIs							
CBFIs promedio en el periodo ⁽⁶⁾	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 ⁽⁶⁾	3,779.0	3,801.4	3,779.0	3,800.0	3,800.0	-0.6%	-0.6%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,211.4	11,039.2	10,919.3	10,881.1	10,802.7	1.6%	3.8%
Propiedades ⁽⁸⁾	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 ²) ⁽¹⁰⁾	134.1	134.1	304.5	314.9	402.9	0.0%	-66.7%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	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% 3T22vs2T22	Δ% 3T22vs3T21
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾ (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%
Total Ingresos	5,499.8	5,297.0	5,239.3	5,296.0	4,920.2	3.8%	11.8%
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%
Total Gastos de operación	-714.8	-750.2	-623.3	-691.6	-564.0	-4.7%	26.7%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	4,785.0	4,546.7	4,589.1	4,665.3	4,342.0	5.2%	10.2%
Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)	4,785.0	4,546.7	4,616.0	4,604.4	4,356.1	5.2%	9.8%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	88.3%	87.2%	86.6%	87.0%	89.1%	1.1%	-0.9%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	88.3%	87.2%	88.5%	87.3%	89.0%	1.1%	-0.8%

(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 m² 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⁽¹⁾ 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⁽²⁾ 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:

- a) 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.
- b) En el segmento de Oficinas el NOI incrementó 8.5% debido principalmente al incremento en ocupación.
- c) 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.
- d) 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% 3T22vs2T22	Δ% 3T22vs3T21
Ingresos de las propiedades	5,419.7	5,215.5	5,214.5	5,271.3	4,894.4	3.9%	10.7%
Ingresos totales	6,018.4	5,801.3	5,849.4	5,818.1	5,395.6	3.7%	11.5%
- 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%
Ingreso neto operativo (NOI)	4,785.0	4,546.7	4,616.0	4,604.4	4,356.1	5.2%	9.8%
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%
Reconciliación de FFO y AFFO							
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%
FFO	2,275.4	2,341.7	2,384.9	2,538.9	2,221.8	-2.8%	2.4%
+ 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%
AFFO	2,516.0	2,473.5	2,384.9	2,635.1	2,221.8	1.7%	13.2%
Por CBFi							
NOI ⁽¹⁾	1.2649	1.2016	1.2200	1.2117	1.1461	5.3%	10.4%
FFO ⁽¹⁾⁽³⁾	0.6015	0.6188	0.6303	0.6681	0.5846	-2.8%	2.9%
AFFO ⁽¹⁾	0.6651	0.6537	0.6303	0.6935	0.5846	1.7%	13.8%
Distribución ⁽²⁾	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
CBFIs (millones)	3,779
NAV/CBFI*	\$ 46.35

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

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.

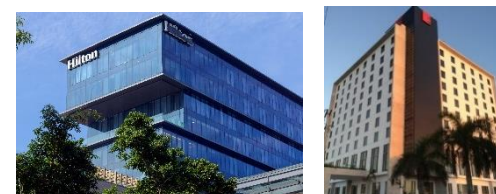
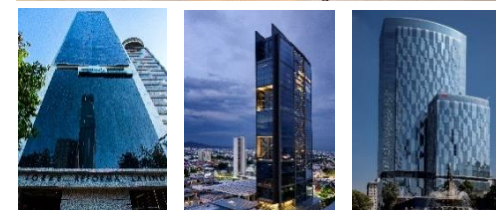
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

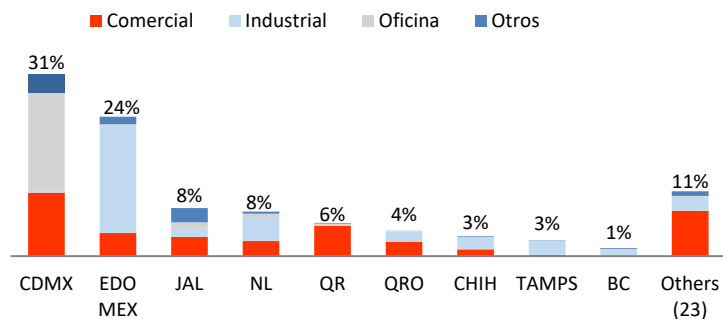
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

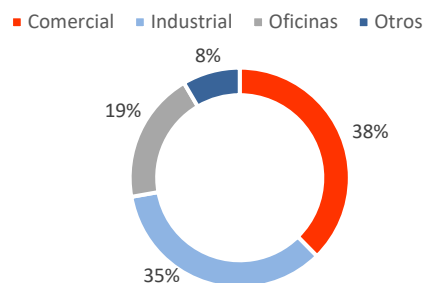
	3T22	2T22	1T22	4T21	3T21	$\Delta\%$ 3T22vs2T22	$\Delta\%$ 3T22vs3T21
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	2,979.8	2,871.7	2,867.2	2,861.8	2,865.3	3.8%	4.0%
Operaciones ⁽¹⁾	146	149	149	149	149		
Duración promedio de contratos (años)	4.4	4.0	3.9	4.0	4.0		
Ocupación total	89.3%	89.4%	89.5%	89.4%	89.6%	-0.1%	-0.3%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,260.5	6,178.9	6,062.7	6,029.9	5,780.2	1.3%	8.3%
Operaciones ⁽¹⁾	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%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,138.9	1,142.6	1,143.5	1,143.4	1,310.5	-0.3%	-13.1%
Operaciones ⁽¹⁾	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%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	832.3	845.9	845.9	845.9	846.6	-1.6%	-1.7%
Operaciones ⁽¹⁾	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%



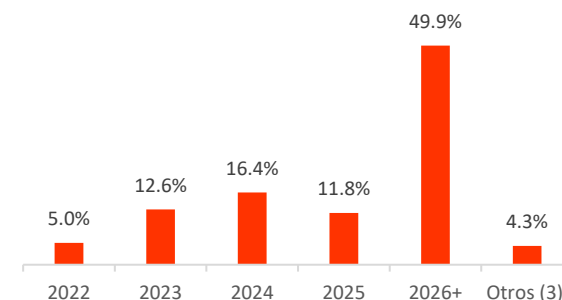
Participación por Ingresos del Portafolio (% RFA, al 3T'22)



Ingresos por sector⁽²⁾ (% 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%
TOTAL	760,427	10,450,993	0	11,211,420	93.2%

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
TOTAL	0	0	0	n/a	n/a

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%	
Total	\$ 20,678	\$ 22,519	8.9%	

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%
Total	92.2%	93.2%	0.9%

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%
Total	10,786,226	11,017,712	2.1%

\$ /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%
Total	\$ 173.7	\$ 183.1	5.4%	-2.2%

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

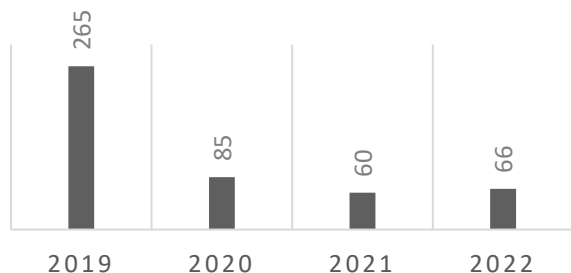
Durante el tercer trimestre de 2022:

- 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.

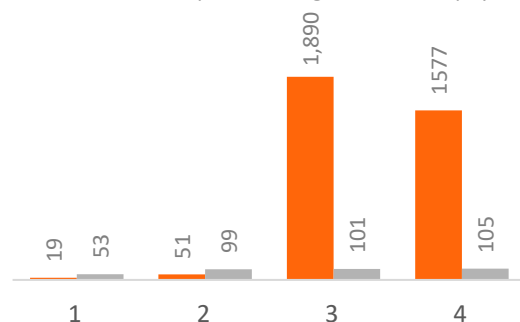
Resultados ASG

Información Social

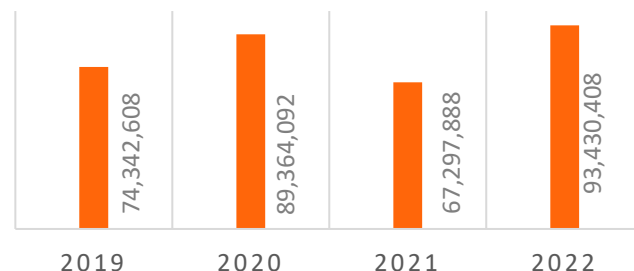
INICIATIVAS SOCIALES



Donaciones en Especie Organizaciones Apoyadas

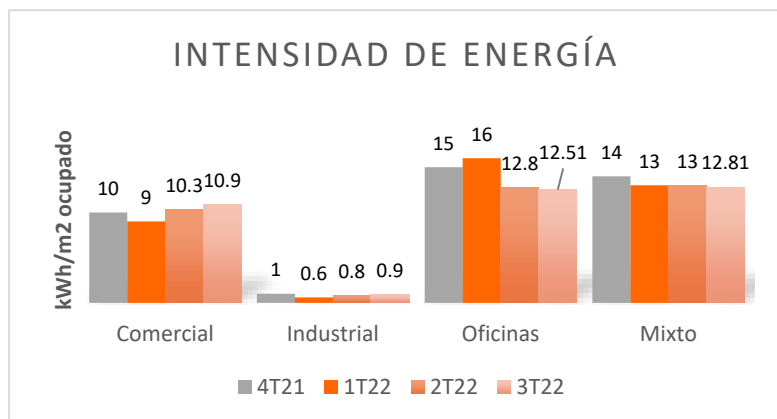


DONACIONES FINANCIERAS

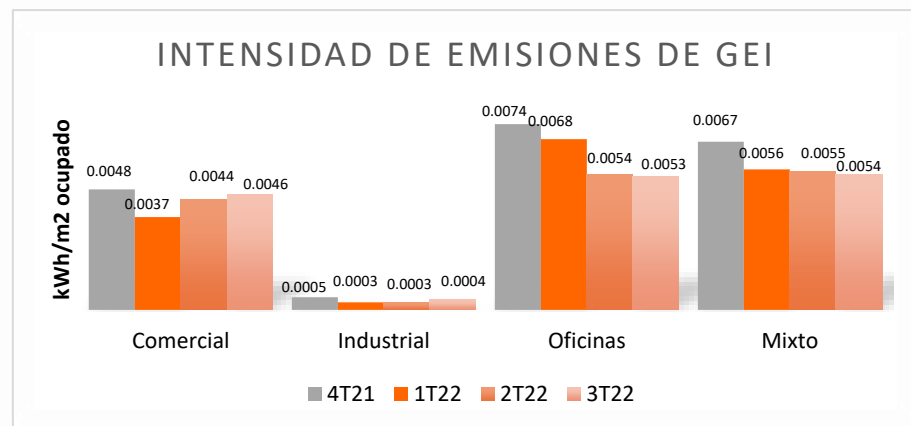


Información Ambiental

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.

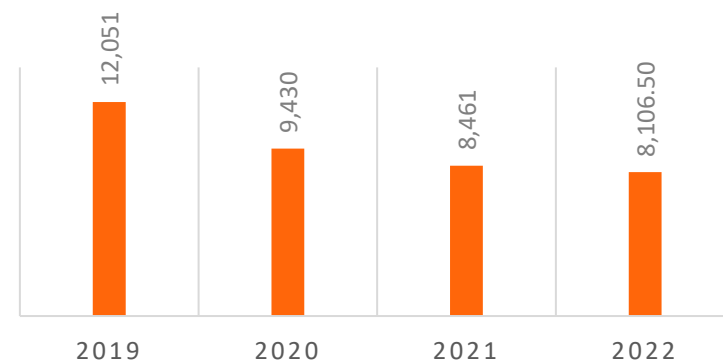
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

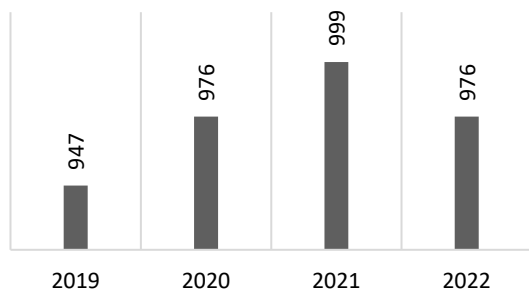
Información Social

	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

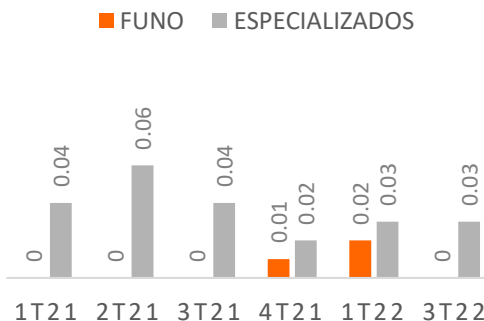
HORAS DE CAPACITACIÓN



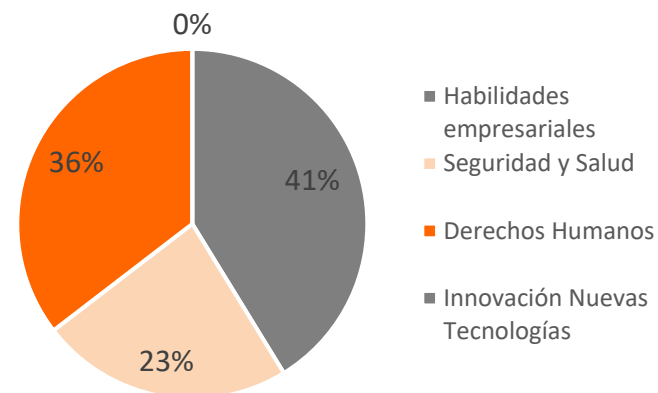
NÚMERO DE COLABORADORES



ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 2T22 Ps. 000's	Ingresos 3T22 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%
TOTAL	5,123,916	5,376,831	4.9%

Pipeline Adquisiciones

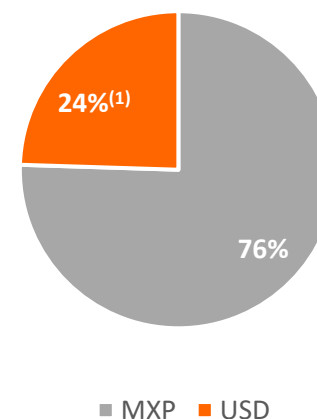
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

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

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 ⁽¹⁾	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 ⁽¹⁾	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%
Total	612	11,211,420	10,450,993	93.2%



(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 ⁽¹⁾			
	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 ⁽¹⁾			
	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	-	-
	2,660,301	6,110,853	854,479	825,361

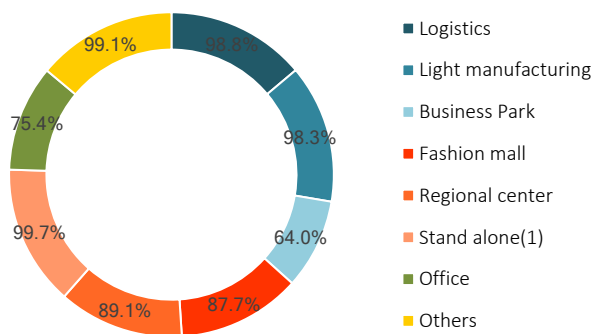
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 3T22 (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 ⁽¹⁾	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
Total	11,211.4	10,451.0	93.2%	184.3	4,851.6

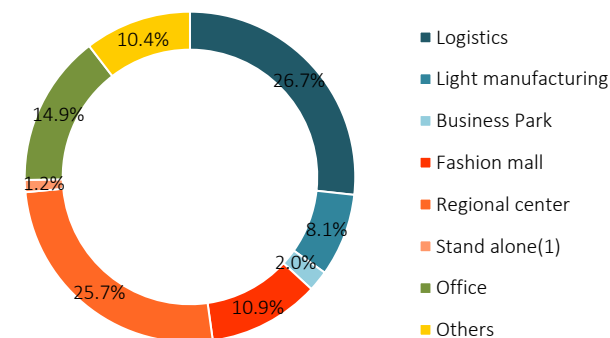
Ocupación por Subsegmento

(%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 ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	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 ⁽²⁾	2,065.0	0	392.0	392.0	4Q'24
Total			98,809.0	2,039.6	2,350.9	0.00	492.0	492.0	

Expansiones/Re-desarrollos⁽⁵⁾

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

Co-inversion Helios

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah ⁽⁴⁾	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>

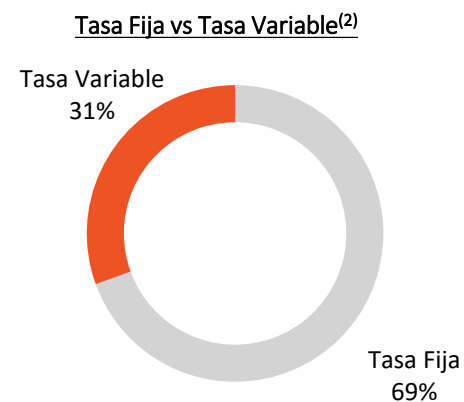
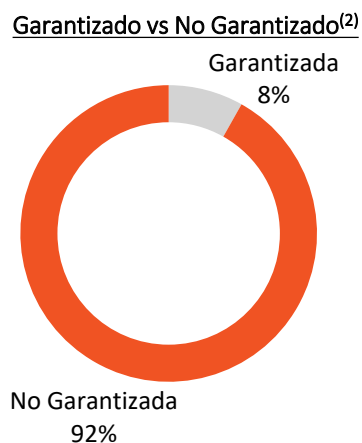
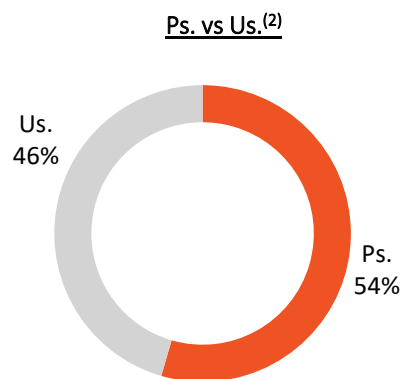


Nota: Cifras en miles de pesos.

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) ^{(1) (2)}	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 ⁽²⁾	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

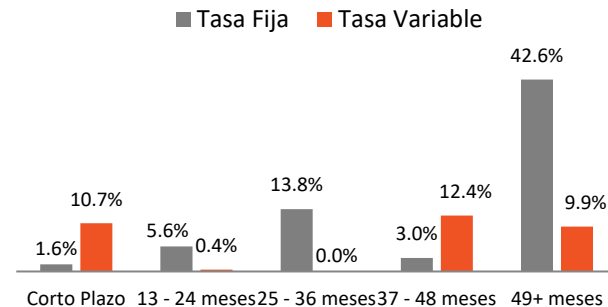
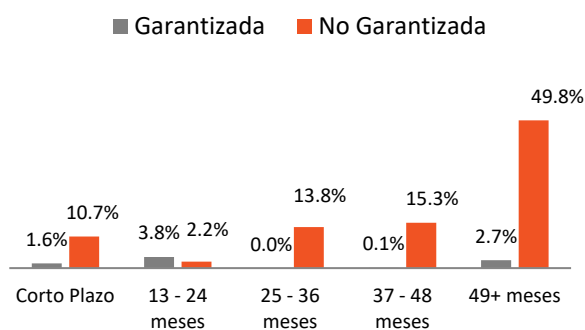
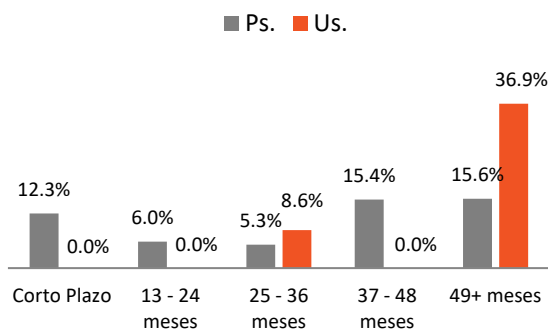
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

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



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	43.4%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	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

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⁽¹⁾ 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
Activo circulante:			
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
Total de activo circulante		13,294,511	14,002,143
Activo no circulante:			
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
Total de activo no circulante		314,215,196	302,619,368
Total de activo		327,509,707	316,621,511

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2022	31/12/2021
Pasivo a corto plazo:			
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
Total de pasivo a corto plazo		24,259,607	10,755,505
Pasivo a largo plazo:			
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
Total de pasivo a largo plazo		128,111,331	134,926,235
Total de pasivo		152,370,938	145,681,740
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
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
Total de patrimonio controladora		169,167,953	165,630,259
Participación no controladora		5,970,816	5,309,512
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		175,138,769	170,939,771
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 327,509,707	\$ 316,621,511

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
	17,669,125	6,018,427	11,650,698	16,050,623	5,395,586	10,655,037
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)
	(4,389,215)	(1,454,231)	(2,934,984)	(3,901,922)	(1,261,947)	(2,639,975)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	13,279,910	4,564,196	8,715,714	12,148,701	4,133,639	8,015,062
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
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	7,262,316	2,343,937	4,918,379	6,651,352	2,293,853	4,357,499

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)
Utilidad (perdida) neta consolidada	\$ 11,368,054	\$ 4,385,796	\$ 6,982,258	\$ 641,997	\$ (538,720)	\$ 1,180,717
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
Utilidad (perdida) integral consolidada	\$ 11,161,568	\$ 4,230,620	\$ 6,930,948	\$ 690,264	\$ (1,200,421)	\$ 1,890,685
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
	\$ 11,368,054	\$ 4,385,796	\$ 6,982,258	\$ 641,997	\$ (538,720)	\$ 1,180,717
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
	\$ 11,161,568	\$ 4,230,620	\$ 6,930,948	\$ 690,264	\$ (1,200,421)	\$ 1,890,685

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2022	30/09/2021
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 11,368,054	\$ 641,997
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)	-
Total	14,849,331	12,057,429
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
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	14,267,761	10,467,539

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2022	30/09/2021
Actividades de inversión:		
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
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(8,579,421)	(8,555,258)
Actividades de financiamiento:		
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)
Flujo neto de efectivo utilizado de actividades de financiamiento	(7,549,212)	(6,156,509)
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
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 4,878,639	\$ 3,502,365

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.