

SUPLEMENTO  
INFORMATIVO  
4T22



EL  
**PODER**  
DE LA  
**ACCIÓN**

# Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 23 de febrero del 2023.

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 CRECIMIENTO RÉCORD EN DISTRIBUCIÓN POR CBFÍ DE 62.1% VS 4T21

Ciudad de México a 22 de febrero de 2023 – 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 cuarto trimestre del 2022.

## Durante el Cuarto Trimestre 2022

- Distribución trimestral de **Ps. \$1.1068 por CBFÍ<sup>(1)</sup>**, equivalente al **146.9% del AFFO**.
- **Incremento** en ingresos totales de **3.5%** para llegar a **Ps. \$6,231.6 millones**. Equivalente a un incremento de **14.0% anualizado**.
- **Crecimiento en NOI** de **1.8%** alcanzando los **Ps. \$4,872.1 millones** y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **86.6%**.
- Venta de 270 mil m2 ocupados a un 95.4%, correspondientes a 16 propiedades de los portafolios *Vermont, Maine, California y Titan*, así como 465 mil m2 de terrenos del segmento industrial por **Us. 205.5 millones** a un múltiplo de **1.2x valor en libros** y un **CapRate del 7.0%**.
- Utilidad por cancelación anticipada de un derivado del crédito HSBC del portafolio *Vermont* por **Ps. \$172.1 millones**.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **93.7%**, es decir **+50 pbs** por encima del trimestre anterior.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **+1170 pbs** en el segmento industrial y **+880 pbs** en el segmento comercial.
- Conclusión y entrega de 43 mil m2 correspondientes a expansiones de *Galerías Valle Oriente y Tultipark*.

## Comparado con el Cuarto Trimestre 2021

- **Crecimiento en distribución por CBFÍ<sup>(1)</sup> de 62.1%**. Distribución anual equivalente al **99.9% del AFFO**.
- Durante 2022 cerramos la **venta de propiedades** de los segmentos *comercial, otros e industrial* por **Ps. \$608.4 millones** y **Us. \$225.1 millones**.
- **Recompra acumulada de bonos** durante los últimos 12 meses de FUNO-18 por **Ps. \$147.3 millones**, FUNO-15 por **Ps. \$15.6 millones**, senior notes 2050 por un valor de **Us. \$50.6 millones** y senior notes 2030 por **Us. \$7 millones**.
- Recompra acumulada de los últimos 12 meses por **49,548,744 CBFIS** equivalente al **1.3% de los CBFIs en circulación**.
- **Incremento en AFFO por CBFÍ<sup>(2)</sup> de 8.6%**, equivalente **Ps. \$0.7534 por CBFÍ**.
- Durante 2022 se entregaron aprox. 427 mil m2 correspondientes a los desarrollos de *Tepozpark/La Teja, Centro comercial Mitikah*, adquisición de *Cuatipark III* y expansiones de *Galerías Valle Oriente, Tultitlan, Tijuana Pacifico II, Tijuana Alamar VII, entre otras*.
- Crecimiento de 1.0% o **106 mil m2** en ABR alcanzando 11 millones de m2.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **88%**.

## Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me complace compartir con ustedes los sólidos resultados financieros y operativos de nuestra compañía para el cuarto trimestre de 2022, así como para el año 2022. Este año pasado fue desafiante dada la volatilidad inducida en los mercados financieros con el fuerte cambio en la política monetaria donde experimentamos los drásticos ajustes monetarios de la FED y Banxico. Vivimos la mayor parte de los últimos 10 años en un mundo prácticamente sin inflación y con tasas de interés extremadamente bajas. Hoy enfrentamos un entorno inflacionario desafiante a nivel mundial y nacional, que viene con una política monetaria significativamente más restrictiva y un peso mexicano sorprendentemente fuerte. A pesar de estos obstáculos macroeconómicos, nuestras operaciones se mantienen sólidas; con una ocupación que alcanza el 93.7% con sólidas recuperaciones en los segmentos oficinas y comercial, así como un continuo sólido desempeño del segmento industrial. Entregamos una distribución anual récord de Ps. \$2.7012 por CBFi, con una razón de pago del 99.9% de nuestro AFFO, esto mientras absorbimos un aumento de 450 pb y 425 pb en las tasas de Banxico y FED. Al mismo tiempo, si bien nos beneficiamos de una mayor inflación ya que nuestros contratos están indexados a esta variable, y el valor de nuestras propiedades aumenta en estos entornos de alta inflación; aun cuando la inflación nos beneficia, preferiríamos ver niveles de inflación más bajos, una política monetaria menos restrictiva y una moneda más estable pero competitiva.

Quiero abordar la mega tendencia más reciente; el *Nearshoring*. Como el propietario y operador de bienes raíces industriales más grande de México, estamos viendo los efectos positivos iniciales de esta mega tendencia global de *nearshoring, friend shoring o allied shoring*. Me gustaría recalcar que, en mi opinión, y tal vez contrario al pensamiento común, esto no es solo el norte de México, este es un efecto de todo el país. Estamos pasando de “hecho en China a, hecho en México”, todo México. Tomemos por ejemplo el puerto de *Progreso* en la península de *Yucatán*, el envío desde este puerto a la costa este o noreste de E.U.A significaría un tiempo de transporte de menos de 48 horas. Por supuesto, es más fácil y quizás más rápido establecer una operación en la frontera norte de México, pero esta mega tendencia está afectando las configuraciones de la cadena de suministro global que impulsarán las inversiones en los próximos 20 años. Esto le da a México un tiempo valioso para hacer dos cosas: una es aprovechar la oportunidad que se presenta hoy dado que los últimos 30 años hemos construido la infraestructura para respaldar nuestra logística y cadenas de suministro; y segundo, continuar invirtiendo en infraestructura nueva para respaldar las crecientes necesidades que vendrán con el apuntalamiento de nuestros aliados. Es una oportunidad única que enfrenta hoy nuestro país, es una oportunidad única en la vida.

El primero en beneficiarse obviamente es el segmento industrial y estamos viendo el efecto en nuestra ocupación de 98.0% al cierre del 4T22, así como una renta promedio de nuestras naves industriales de Ps. \$110 por m<sup>2</sup> al mes. A efectos de comparación, nuestra renta promedio en la OPI fue de Ps. \$45 por m<sup>2</sup> al mes, es decir, hemos experimentado un crecimiento real en las rentas por encima de la inflación en este segmento. La ocupación en los mercados fronterizos de *Tijuana* y *Juárez* es prácticamente del 100%, *Monterrey* está creciendo en esa misma dirección, el centro logístico de la Ciudad de México también está cerca del 100% de ocupación. El segmento industrial se encuentra en auge en la actualidad, no tenemos ninguna duda al respecto. Sin embargo, no solo vemos crecer al sector industrial, también vemos que el segmento comercial tiene un desempeño más sólido. Uno de nuestros inquilinos más grandes en tiendas departamentales aumentó sus ventas un 30% comparando enero 2023 vs enero 2022. La ocupación del segmento comercial cerró en 90%, en camino hacia la recuperación de nuestros niveles de ocupación previos a la pandemia.

En el segmento de oficinas también aumentamos nuestra ocupación a 76.8% mientras que las rentas se mantienen estables, exactamente como esperábamos que se comportara este segmento. Con todo, nos enfrentamos a perspectivas atractivas para el futuro con algunos vientos en contra a más corto plazo como la inflación y, por lo tanto, de altas tasas.

Toda esta mega tendencia de *Nearshoring* se traducirá en creación de empleos para México, más consumo, mayor crecimiento económico y generación de riqueza para nuestra incipiente clase media. Sí, hay desafíos por delante, pero también oportunidades, que estamos trabajando para aprovechar. Tenemos una capacidad de crecimiento limitada dado que no queremos aumentar nuestros niveles de deuda actuales y no creemos que debamos acceder a los mercados de valores con la valuación todavía descontada de nuestros CBFIs, por lo que nuestra compañía tiene un potencial de crecimiento limitado en este momento, pero con una capacidad de generación de flujo de efectivo muy fuerte. El componente de alta inflación en la ecuación macro se traduce en un desapalancamiento natural, sólido y acelerado del balance de nuestra compañía.

Hemos continuado con el reciclaje de activos, con ventas de propiedades por Ps. 608,4 millones y Us. 225.1 millones a un múltiplo promedio de 1.25x NAV. Esperamos continuar utilizando los recursos del reciclaje de activos para pagar la deuda, recomprar nuestras propias acciones y potencialmente reinvertir en nuevas propiedades generadoras de efectivo. En este sentido, entregamos 427 mil metros cuadrados relacionados con desarrollos y ampliaciones. Y logramos crecer nuestro portafolio 1% en ABR a pesar de la venta de activos. Hemos continuado con la recompra de deuda y CBFIs. Durante 2022 recomparamos bonos por Ps. 162,9 millones y Us. 57.6 millones y se realizó la recompra de 49,548,744 CBFIs.

Estamos comprometidos a continuar liderando con las mejores prácticas ESG en nuestro sector. Nuestro compromiso ambiental sigue siendo la transición hacia un portafolio “net zero”, este año aumentaremos nuestro consumo de energías renovables y ampliaremos nuestras acciones para traer nueva infraestructura para apoyar la transición de México hacia una flota vehicular menos contaminante. Esto no sería posible sin la colaboración de nuestros inquilinos, con los que estamos trabajando de la mano para incluir cláusulas verdes en las renovaciones de contratos, así como a través de procesos de certificación LEED, BOMA y EDGE.

Finalmente, esperamos tener un objetivo basado en ciencia (SBT) aprobado este año, que guiará nuestros esfuerzos de reducción de emisiones y proporcionará un camino claro hacia el “net zero”. En el frente social, hemos creado nuestro primer mapa de talento, identificando el talento clave y los actores clave dentro de la empresa, lo que nos ayudará a desarrollar, apoyar y fortalecer aún más nuestra comunidad interna. Aumentar la satisfacción de nuestros empleados y la retención de talento sigue siendo nuestra prioridad para continuar teniendo un negocio exitoso.

Estamos muy satisfechos con nuestros sólidos resultados. Estamos trabajando arduamente para continuar brindando resultados financieros y operativos sobresalientes, mientras seguimos las pautas de nuestras políticas y compromisos de ASG, todos nuestros esfuerzos deberían traducirse en un crecimiento continuo de NOI de doble dígito para nuestra empresa.

Sinceramente,  
André El-Mann  
CEO, FUNO

# Información Relevante del Trimestre

## Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	Δ% 4T22vs3T22	Δ% 4T22vs4T21
Ingresos totales	5,922.9	6,018.4	5,801.3	5,822.5	5,879.0	-1.6%	0.7%
Ingresos de activos financieros de propiedades	308.7					100.0%	100.0%
NC realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	-87.1	-82.4	0.0%	-100.0%
Reserva de NC COVID-19	0.0	0.0	0.0	114.0	21.5	0.0%	-100.0%
<b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>5,849.4</b>	<b>5,818.1</b>	<b>3.5%</b>	<b>7.1%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,625.1	5,419.7	5,215.5	5,214.5	5,271.3	3.8%	6.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	4,872.1	4,785.0	4,546.7	4,616.0	4,604.4	1.8%	5.8%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	78.2%	79.5%	78.4%	78.9%	79.1%	-1.3%	-1.0%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	87.3%	-1.7%	-0.7%
Fondos de operaciones (FFO)	2,249.4	2,275.4	2,341.7	2,384.9	2,538.9	-1.1%	-11.4%
Margen FFO	42.3%	42.0%	44.9%	45.7%	48.2%	0.3%	-5.9%
<b>POR CBFÍ</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	1.2892	1.2649	1.2016	1.2200	1.2117	1.9%	6.4%
FFO <sup>(4)</sup>	0.5952	0.6015	0.6188	0.6303	0.6681	-1.0%	-10.9%
AFFO <sup>(4)</sup>	0.7534	0.6651	0.6537	0.6303	0.6935	13.3%	8.6%
Distribución <sup>(5)</sup>	1.1068	0.5659	0.5236	0.5049	0.6829	95.6%	62.1%
<b>CBFIs</b>							
CBFIs promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,779.0	3,782.9	3,784.0	3,783.6	3,800.0	-0.1%	-0.6%
CBFIs en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,779.0	3,779.0	3,801.4	3,779.0	3,800.0	0.0%	-0.6%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	10,987.3	11,211.4	11,039.2	10,919.3	10,881.1	-2.0%	1.0%
Propiedades <sup>(8)</sup>	623	638	659	662	661	-2.4%	-5.7%
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.4	4.4	4.3	4.3	-1.7%	0.1%
Ocupación total	93.7%	93.2%	93.2%	92.6%	92.2%	0.5%	1.5%
GLA en desarrollo ('000m <sup>2</sup> ) <sup>(10)</sup>	32.2	134.1	134.1	304.5	314.9	-76.0%	-89.8%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(9)</sup>	66.6	87.1	191.1	191.1	191.1	-23.6%	-65.2%

(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 596.

(9) Incluye el desarrollo de Satélite.

(10) Incluye desarrollo de Tapachula.

(11) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

## Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

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

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

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

# Discusión de Resultados Trimestrales

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

## Ingresos

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

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

## Ocupación

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

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

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

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

El gasto de predial incrementó en Ps. \$0.5 millones o 0.3% vs 3T22, debido principalmente a la inclusión de nuevos m2 que se encontraban en desarrollo e iniciaron operación.

El gasto de seguro cerró en Ps. 96.9 millones, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

## Ingreso Operativo Neto (NOI)

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

### Gastos e Ingresos por Intereses

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

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

### Fondos de Operación (FFO)

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

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

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

### FFO y AFFO por CBFi

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

### Distribución 2022

El pasado 2 de febrero comunicamos sobre la distribución récord de Ps. \$1.1068 por CBFi. Al respecto comunicamos que el 95% del resultado fiscal de FUNO para el ejercicio 2022 es de Ps. \$10,252.8 millones. El monto total acumulado y ya distribuido por FUNO al 3T22 es de Ps. \$6,025.3 millones; por lo que el monto restante para pagar el 95% de resultado fiscal es de Ps. \$4,227.5 millones. Cabe mencionar, que, de las ventas de activos realizadas durante 2022, Ps. \$150.1 millones de utilidad, correspondientes a la venta de “*Los Saucitos II y III*”, requieren a Fibra Uno el pago de ISR debido a que fueron vendidos antes de cumplir 4 años de permanencia en el portafolio. Por lo que Fibra pagó ISR por cuenta y orden de los tenedores la cantidad de Ps. \$45.0 millones. Quedando así un monto por distribuir de Ps. \$4,182.5 millones, equivalentes a Ps. \$1.1068 por CBFi<sup>(3)</sup> correspondiente a resultado fiscal. El pago de la distribución se realizará en dos exhibiciones, la primera se llevó a cabo el día 10 de febrero de 2023 por Ps. \$0.9514 por CBFi<sup>(3)</sup>, y la segunda se llevará a cabo el día 15 de marzo de 2023 por Ps. \$0.1554 por CBFi<sup>(3)</sup>.

La venta de los portafolios *Vermont, Maine, California* y *Titan* por Us. \$205.5 millones, no forma parte del resultado fiscal 2022.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) Se calcula con el promedio de CBFis durante el período. (3) CBFis elegibles para distribución.

# Balance General

## Rentas por Cobrar

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

## Propiedades de Inversión

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

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

## Deuda

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

- i. Prepago de crédito hipotecario de Vermont por Ps. \$4,116.9 millones.
- ii. Prepago de crédito quirografario BBVA por Us. \$500.0 millones.
- iii. Recompra de Bono FUNO-15 por Ps. \$15.6 millones.
- iv. Nuevos créditos quirografarios por Ps. \$1,000 millones y Us. 45 millones.
- v. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$20.3058. a Ps. \$19.4143

## Patrimonio del Fideicomiso

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

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

# Información Operativa

## Leasing spreads:

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

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

Para mayor detalle ver página 22.

## Propiedades Constantes:

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

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. \$184.3 a Ps. \$187.2, es decir, un **incremento de 1.6%**, debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares, así como al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones.

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

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

Para mayor detalle ver página 25.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	$\Delta\%$ 4T22vs3T22	$\Delta\%$ 4T22vs4T21
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,625.1	5,419.7	5,215.5	5,214.5	5,271.3	3.8%	6.7%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>5,849.4</b>	<b>5,818.1</b>	<b>3.5%</b>	<b>7.1%</b>
- Gastos administrativos	-277.8	-298.9	-368.1	-376.9	-286.7	-7.1%	-3.1%
- Gastos operativos	-807.5	-660.8	-621.7	-593.0	-687.6	22.2%	17.4%
- Predial	-177.4	-176.9	-175.8	-174.5	-150.4	0.3%	17.9%
- Seguro	-96.9	-96.8	-89.0	-89.0	-89.0	0.0%	8.9%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,616.0</b>	<b>4,604.4</b>	<b>1.8%</b>	<b>5.8%</b>
Margen sobre ingresos totales	78.2%	79.5%	78.4%	78.9%	79.1%	-1.3%	-1.0%
Margen sobre ingresos por renta	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	87.3%	-1.7%	-0.7%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	12,728.8	4,385.8	2,619.8	4,362.4	3,368.0	190.2%	277.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-7,195.3	-3,418.6	-183.8	-305.2	-1,000.6	110.5%	619.1%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,167.2	1,578.7	-192.9	-1,815.3	616.2	-300.6%	-614.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	62.8	-106.2	99.8	43.6	-566.7	-159.2%	-111.1%
+ Amortización de comisiones bancarias	59.0	59.9	60.6	59.2	60.3	-1.5%	-2.2%
+ Provisión para el PCE	425.4	72.6	55.6	89.6	138.6	486.0%	207.0%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-93.3	-68.5	-63.9	-127.9	-63.9	36.1%	45.9%
+/- Otros (ingresos/gastos)	1.4	-13.2	52.6	52.9	57.8	-111.0%	-97.5%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion		-97.2				-100.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	-597.8	-143.4	-131.8	0.0	-96.2	316.8%	521.5%
<b>FFO</b>	<b>2,249.4</b>	<b>2,275.4</b>	<b>2,341.7</b>	<b>2,384.9</b>	<b>2,538.9</b>	<b>-1.1%</b>	<b>-11.4%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	597.8	143.4	131.8	0.0	96.2	316.8%	521.5%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion		97.2				-100.0%	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,847.2</b>	<b>2,516.0</b>	<b>2,473.5</b>	<b>2,384.9</b>	<b>2,635.1</b>	<b>13.2%</b>	<b>8.0%</b>
Por CBFi							
NOI <sup>(2)</sup>	1.2892	1.2649	1.2016	1.2200	1.2117	1.9%	6.4%
FFO <sup>(2)(4)</sup>	0.5952	0.6015	0.6188	0.6303	0.6681	-1.0%	-10.9%
AFFO <sup>(2)</sup>	0.7534	0.6651	0.6537	0.6303	0.6935	13.3%	8.6%
Distribución <sup>(3)</sup>	1.1068	0.5659	0.5236	0.5049	0.6829	95.6%	62.1%

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

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

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

(4) Consistente con AMEFIBRA FFO.

## 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.

Durante 2021 tuvimos un ajuste al valor razonable de nuestras propiedades negativo por Ps. 2,579.1 millones. Mientras que para el año 2022 tuvimos un ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de Ps. 11,102.8 millones.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 4T22:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	179,928
Participación no controladora	6,223
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	186,151
<b>CBFIs (millones)</b>	<b>3,779</b>
<b>NAV/CBFI*</b>	<b>\$ 49.26</b>

CAP RATE	Ps. (millones)
<b>NOI<sup>(1)</sup></b>	<b>20,129</b>
Inversión terminada	279,565
Inversiones en asociadas	10,679
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,774
<b>Total propiedades operativas<sup>(2)</sup></b>	<b>293,018</b>
<b>CAP RATE</b>	<b>6.9%</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.

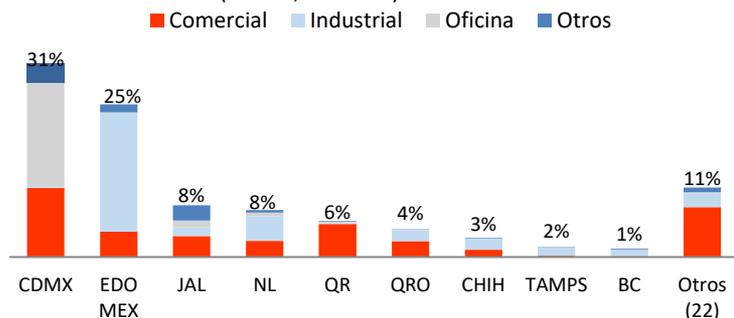
\* CBFIs al cierre del trimestre

# Resumen del Portafolio en Operación

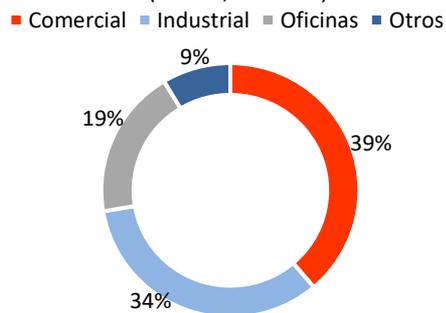
	4T22	3T22	2T22	1T22	4T21	Δ% 4T22vs3T22	Δ% 4T22vs4T21
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,998.4	2,979.8	2,871.7	2,867.2	2,861.8	0.6%	4.8%
Operaciones <sup>(1)</sup>	146	146	149	149	149		
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.4	4.0	3.9	4.0		
Ocupación total	90.0%	89.3%	89.4%	89.5%	89.4%	0.7%	0.6%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	6,000.3	6,260.5	6,178.9	6,062.7	6,029.9	-4.2%	-0.5%
Operaciones <sup>(1)</sup>	180	196	195	198	197		
Duración promedio de contratos (años)	3.7	3.7	3.8	3.7	3.7		
Ocupación total	98.0%	97.6%	97.5%	96.5%	95.7%	0.4%	2.3%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,134.2	1,138.9	1,142.6	1,143.5	1,143.4	-0.4%	-0.8%
Operaciones <sup>(1)</sup>	90	90	93	93	93		
Duración promedio de contratos (años)	4.6	4.8	5.0	4.2	4.4		
Ocupación total	76.8%	75.0%	74.9%	74.8%	75.4%	1.8%	1.4%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	854.4	832.3	845.9	845.9	845.9	2.7%	1.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	207	206	222	222	222		
Duración promedio de contratos (años)	8.6	8.8	9.0	9.1	9.4		
Ocupación total	99.1%	99.2%	99.1%	99.1%	99.4%	-0.1%	-0.3%



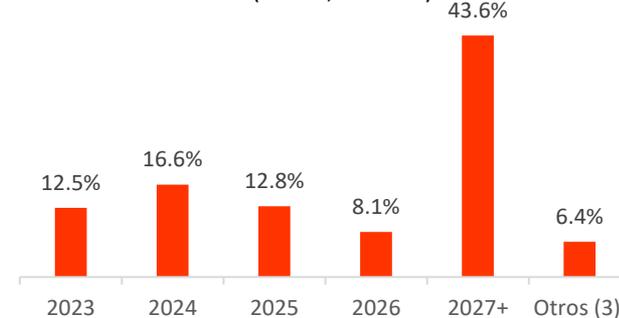
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 4T'22)



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



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



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 596, (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 4T22:

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

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

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

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

# Rentas propiedades constantes

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

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

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

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

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

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

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

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

# Acontecimientos importantes ASG

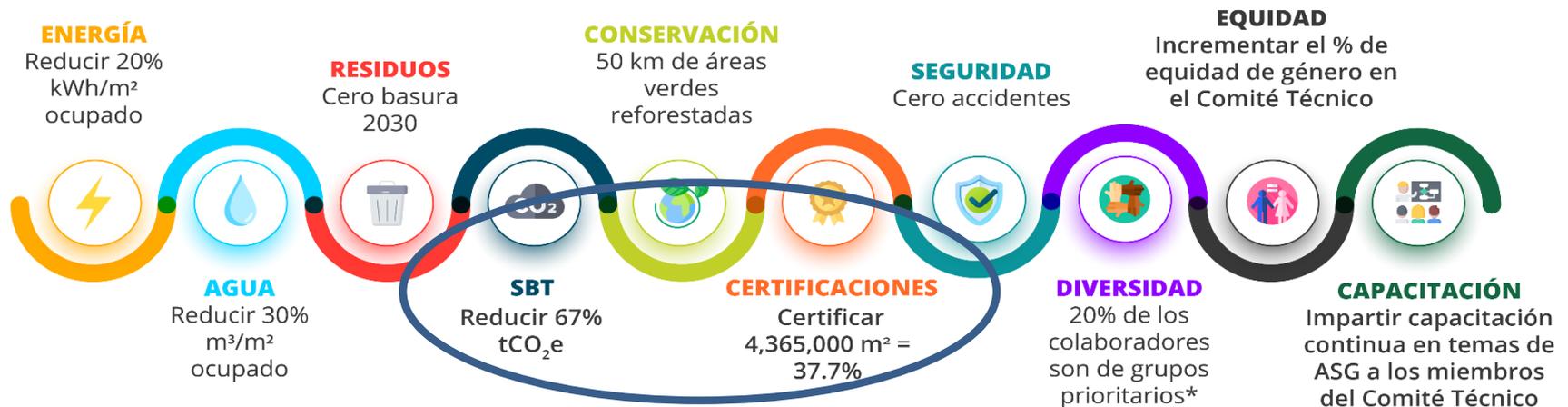
## Durante el cuarto trimestre de 2022:

- Certificamos nivel platino (el nivel más alto otorgado por LEED) 3 edificios corporativos: Torre A, Torre B y Torre C en SAMARA.
- Recibimos el reconocimiento de Sustainalytics como top 6% de las empresas con prácticas ESG en América Latina.
- En materia de Agua limpia y Saneamiento (Objetivo de Desarrollo Sustentable 6), el 84.2% de las propiedades de Fibra UNO denominadas “comercial” operan una planta de tratamiento de agua.
- Conseguimos que el 100% de nuestro portafolio de oficinas esté registrado en *ARC* y *Energy Star Performance*.
- Apoyo a la conservación del Patrimonio Cultural de México mediante la inversión en la construcción de “Luchatitlán: La Casa Oficial de la lucha libre”, una atracción que se ubicará al interior del centro comercial *La Isla Cancún* para ofrecer una alternativa de entretenimiento a los más de nueve millones de personas que lo visitan anualmente.
- En nuestros centros comerciales “Patio Santa Fe” y “Samara Shopping Mall”, inauguramos Galerías de Arte con una visión de Responsabilidad Social; a través de estos espacios acercaremos diferentes causas sociales apoyadas por Fibra UNO a nuestros invitados.

# Acontecimientos importantes ASG

- Alineados al ODS 9 “Industria, Innovación e Infraestructura”, el 54% oficinas, 11% industrial y 2% comercial están certificados por LEED, BOMA o EDGE.
- Aumentamos el alcance de nuestras metas de la Estrategia de Sostenibilidad 2020-2032 en materia de reducción de tCO<sub>2</sub>e/M<sup>2</sup> ocupado, subiendo el indicador de un 20% a un 67%. En línea con la iniciativa de objetivos basados en ciencia (SBTi).
- Para 2030, el indicador de propiedades certificadas pasará de 1,000,000 M<sup>2</sup> a 4,365,000 M<sup>2</sup> lo que representa el 37.7%.

## ESTRATEGIA DE SOSTENIBILIDAD 2020-2032



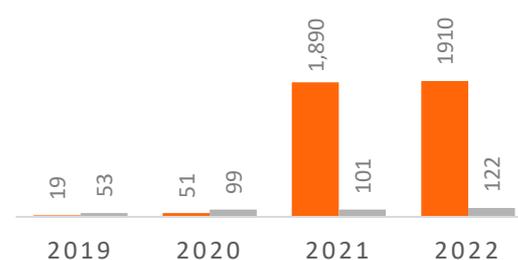
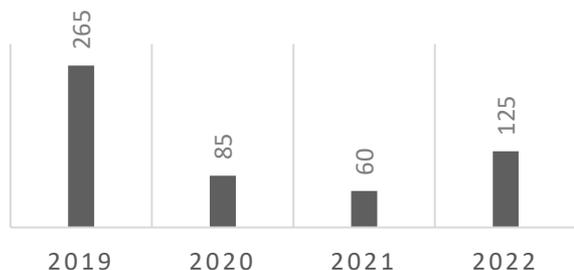
\* Personas con discapacidad, padres y madres solteras, LGBTQ+, grupos indígenas, migrantes.

# Resultados ASG

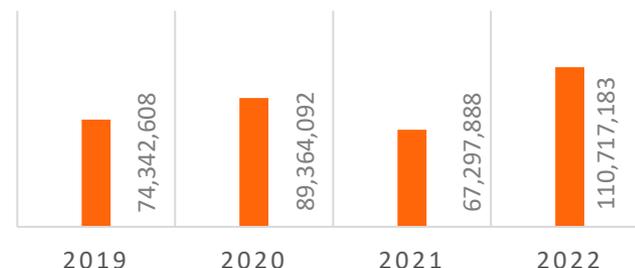
## Información Social

### INICIATIVAS SOCIALES

■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

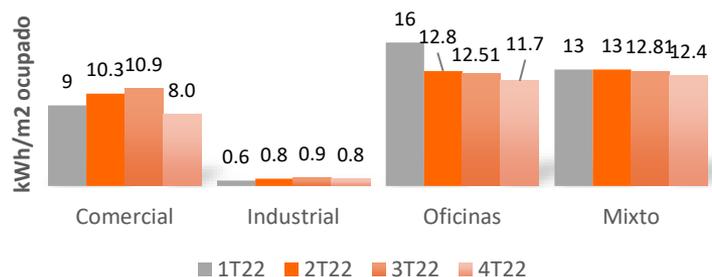


### DONACIONES FINANCIERAS

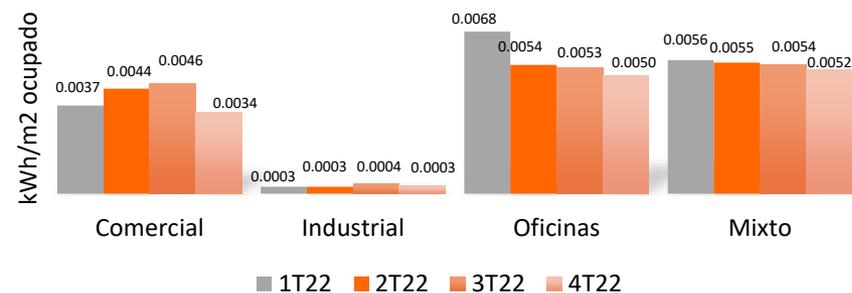


## Información Ambiental

### 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.

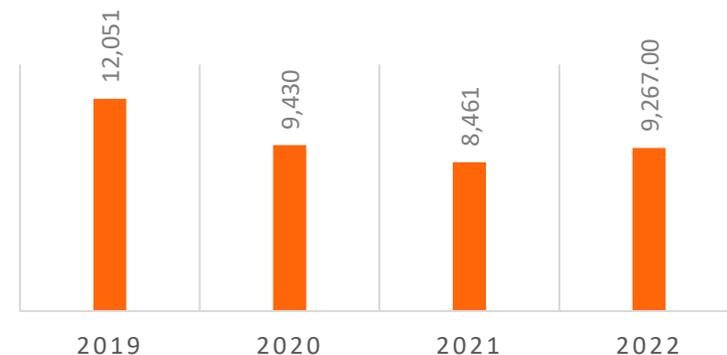
**Intensidad de emisiones:** mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

# Resultados ASG

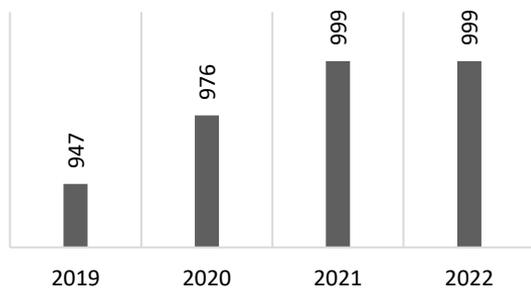
## Información Social

	4T21	1T22	2T22	3T22	4T22
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	5.5	11.6	0	0	4.26
Tasa de Accidentes Indirectos	28.2	17.4	33.5	23.4	22.6
Rotación de colaboradores FUNO (%)	21	2.4	3.8	13.22	20
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	20.8	33.3	29.1	30.82	35

## HORAS DE CAPACITACIÓN



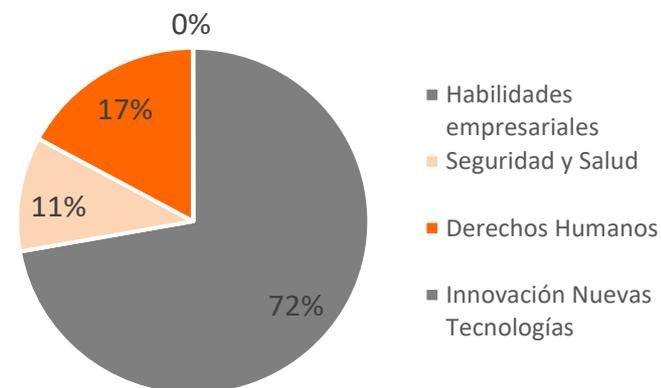
## NÚMERO DE COLABORADORES



## ÍNDICE DE AUSENTISMO



## CAPACITACIÓN POR TEMA



# Información Complementaria

## Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 3T22 Ps. 000's	Ingresos 4T22 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,091,101	2,182,832	4.4%
Industrial <sup>(2)</sup>	1,884,449	1,849,748	-1.8%
Oficinas <sup>(3)</sup>	759,317	753,371	-0.8%
Otros	641,964	763,524	18.9%
<b>TOTAL</b>	<b>5,376,831</b>	<b>5,549,475</b>	<b>3.2%</b>

## Pipeline Adquisiciones

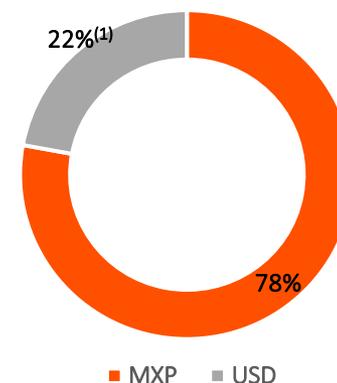
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

## Pipeline Venta de Activos

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

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

## Desglose Ingresos



(1) Los ingresos totales en USD mismas propiedades incrementaron 1.3% vs 3T22, sin embargo, debido a la venta de propiedades generadoras de USD, así como la apreciación del tipo de cambio, el monto en MXP es menor.

Adicionalmente, los ingresos en MXP a nivel compañía han ido incrementando.

(2) Sin el efecto de variación por tipo de cambio e ingreso extraordinario en el 3T22, los ingresos del segmento incrementaron un 5%.

(3) Sin el efecto de variación por tipo de cambio, los ingresos se mantuvieron estables.

# Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 4T 2022									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2022	\$/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	1,225	1,405,849	337,174	\$ 319.5	\$ 347.5	8.8%	7.8%	1.0%
	Industrial <sup>(1)</sup>	73	644,854	536,857	\$ 89.6	\$ 100.1	11.7%	7.8%	3.9%
	Oficinas	67	253,400	70,496	\$ 293.9	\$ 299.5	1.9%	7.8%	-5.9%
USD	Comercial	74	5,654	10,953	\$ 40.8	\$ 43.0	5.4%	7.4%	-2.0%
	Industrial <sup>(1)</sup>	24	11,308	171,019	\$ 5.2	\$ 5.5	6.8%	7.4%	-0.6%
	Oficinas	12	50,707	141,147	\$ 29.0	\$ 29.9	3.1%	7.4%	-4.3%

Para el cuarto trimestre de 2022, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1170 pbs** para el segmento industrial, **+880 pbs** para el segmento comercial y de **+190 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de 390 pbs, el segmento comercial incrementó 100 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 590 pbs. Este último debido principalmente, a que ~55% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento industrial creció **680 pbs**, el segmento de comercial subió **540 pbs** y el segmento de oficinas creció **310 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento industrial bajó 60 pbs, seguido por el segmento comercial con una caída de 200 pbs y el segmento de oficinas con una caída de 430 pbs.

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 <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA	
			Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
INICIAL	17	718,148	691,206	96%
GRIS	1	79,329	78,266	99%
BLANCO	1	45,253	43,006	95%
AZUL	19	115,540	109,698	95%
ROJO	190	125,575	125,575	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,695	20,490	86%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	552,449	473,681	86%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,025	80%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,042,468	1,961,452	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	237,494	198,360	84%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%
APOLO	47	934,370	874,090	94%
P12	10	93,644	61,945	66%
MAINE	5	136,317	129,660	95%
CALIFORNIA	26	316,080	302,049	96%

Portafolio	Propiedades <sup>(1)</sup>	GLA Total <sup>(2)</sup>	GLA	
			Ocupado <sup>(2)</sup>	Ocupación <sup>(3)</sup>
ESPACIO AGS.	1	24,017	23,759	99%
LA VIGA	1	78,775	38,291	49%
R15	5	330,595	299,191	91%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,234	107,344	81%
KANSAS	13	428,308	339,122	86%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,333	30,747	90%
ALASKA	6	125,368	89,675	72%
TURBO	19	548,232	517,709	94%
APOLO II	16	237,361	220,379	93%
FRIMAX	3	620,336	620,336	100%
TITAN	62	1,040,537	1,006,429	97%
IND. HERCULES	7	394,101	394,101	100%
MITIKAH	4	283,102	268,920	95%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
EX-ROJO	10	36,355	8,053	22%
<b>Total</b>	<b>596</b>	<b>10,987,299</b>	<b>10,262,442</b>	<b>93.7%</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 (1)			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	33,468	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	34,343	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	100,918	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	96,835	380,008	-	11,686
CD DE MEXICO	585,068	44,934	752,342	232,975
COAHUILA	44,845	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO. DE MEXICO	458,785	3,294,072	6,205	137,863
GUANAJUATO	55,306	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,434	-	-	4,838
HIDALGO	53,266	51,565	-	1,473
JALISCO	198,432	265,176	46,222	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	12,933	4,627	-	22,692
NAYARIT	41,488	-	-	320
NUEVO LEON	186,765	668,052	25,744	28,444
OAXACA	27,300	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	140,622	321,899	6,212	425
QUINTANA ROO	241,549	30,232	14,020	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,657	-	820	1,996
SONORA	69,420	15,959	5,711	6,839
TABASCO	20,490	-	-	300
TAMAULIPAS	17,327	250,212	1,437	6,367
TLAXCALA	36,276	-	-	-
VERACRUZ	71,553	-	3,829	8,191
YUCATAN	57,693	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	<b>2,686,114</b>	<b>5,879,008</b>	<b>871,341</b>	<b>825,980</b>

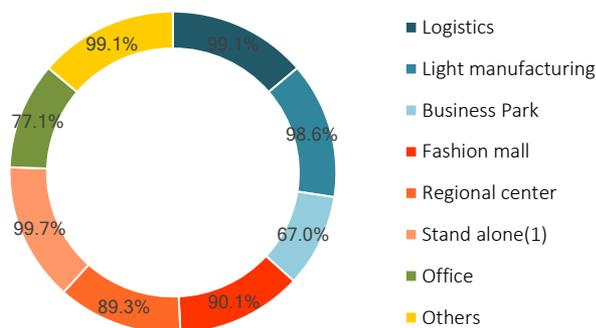
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

# Resumen por Subsegmento

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

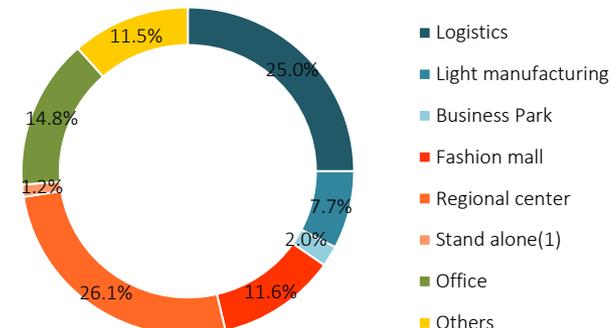
## Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 4T22



## NOI por Subsegmento

(% NOI) 4T22



(1) Las propiedades del portafolio Rojo se clasifican como *Otros*, a excepción de Oficinas (2) El NOI de oficinas en el caso de Mitikah incluye el 100% de Centro Bancomer, Centro Comercial y Torre M debido a que consolidamos Mitikah, sin embargo únicamente el 62% el correspondiente a FUNO. (3) Clasificación diferente a clasificación por segmento. Las propiedades de uso mixto se incluyen en el subsegmento preponderante (4) NOI a nivel propiedad (5) No considera m<sup>2</sup> 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 (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	Fecha de Entrega
Turbo	Tapachula	Comercial	32,248.0	604.6	285.9	0	100	100	2Q'23
<b>Total</b>			<b>32,248.0</b>	<b>604.6</b>	<b>285.9</b>	<b>0.00</b>	<b>100.0</b>	<b>100.0</b>	

## Co-inversiones

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

## Inversión Portafolio Operativo

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

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 4T22 es de aprox. 283 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye valor de terreno.

# Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$8,549.5 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:

**31/12/2022**

Activos	<u>\$1,494,213</u>
Propiedades de inversión	<u>\$16,992,274</u>
Pasivos	<u>\$5,679,311</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$7,940,449</u>
Participación no controlada	<u>\$4,866,727</u>

**31/12/2022**

Utilidad del año	<u>\$902,864</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$343,088</u>

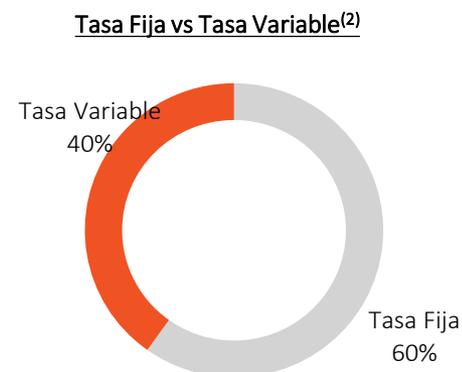
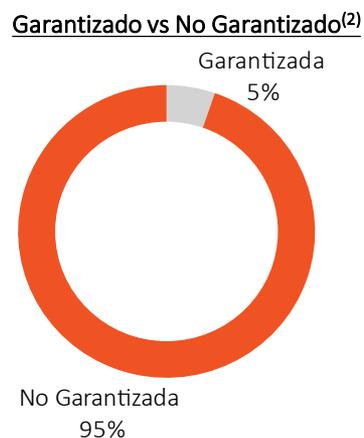
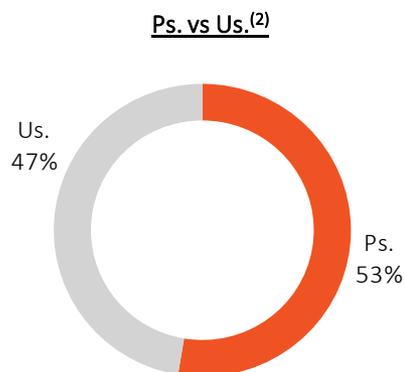


Nota: Cifras en miles de pesos.

# 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>	43.1%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.3%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.8x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>	223.8%	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

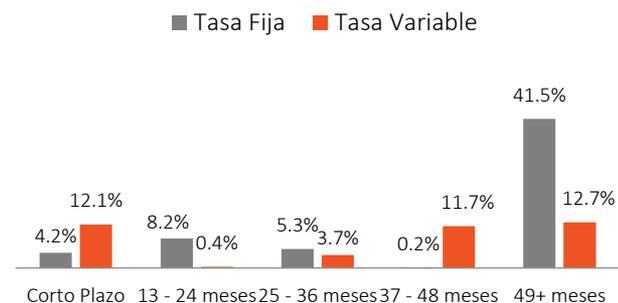
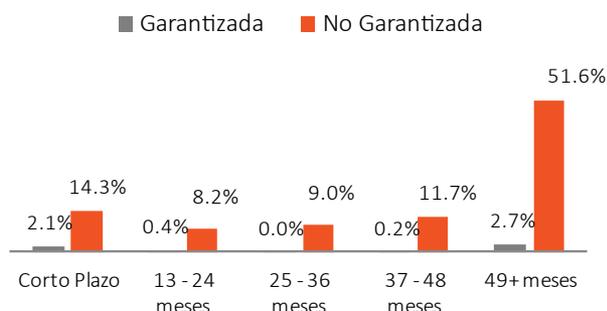
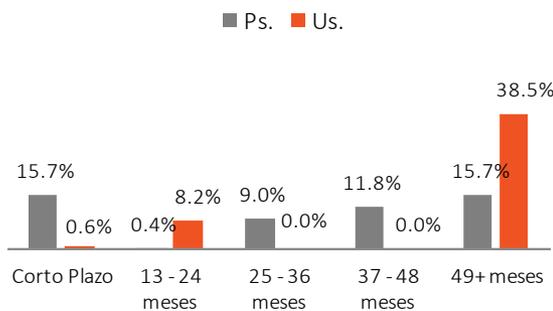
# Razones de apalancamiento CNBV

**Métrica** Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	8,700.3
Utilidad de operación después de distribuciones	11,519.0
Líneas de crédito	23,959.9
<b>Subtotal</b>	<b>44,179.2</b>
Servicio de la deuda	33,818.3
CapEx	3,941.4
<b>Subtotal</b>	<b>37,759.7</b>



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	41.5%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.2x	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. \$4,182.6 millones correspondiente al período del 1 de octubre de 2022 al 31 de diciembre de 2022. Esto es equivalente a Ps. \$1.1068 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	1.1068

(1) Distribución calculada con base en el número de CBFIs estimados al día de la distribución: 3,779,000,000. La distribución se efectuará en 2 partes: 10 de febrero por Ps. \$0.9514 y 15 de marzo por Ps. \$0.1554.

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Activos	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 6,887,111	\$ 6,739,511
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,851,632	2,323,542
Otras cuentas por cobrar	5.	6,237,451	1,801,424
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	153,272	2,845
Impuestos por recuperar, principalmente Impuesto al Valor Agregado		965,200	1,145,757
Activos financieros de propiedades		231,699	-
Instrumentos financieros derivados	11.	50,068	-
Pagos anticipados		1,759,223	1,989,064
<b>Total de activo circulante</b>		<b>19,135,656</b>	<b>14,002,143</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en Instrumentos Financieros de LP	6.	1,324,008	1,256,939
Propiedades de inversión	7.	300,989,567	286,470,312
Activos financieros de propiedades		2,513,859	-
Inversiones en asociadas	8.	10,679,088	9,957,484
Otras cuentas por cobrar		1,596,636	1,561,891
Pagos anticipados		762,751	1,066,873
Instrumentos financieros derivados	11.	190,264	1,083,513
Otros activos	9.	1,120,172	1,222,356
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>319,176,345</b>	<b>302,619,368</b>
<b>Total de activo</b>		<b>338,312,001</b>	<b>316,621,511</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/12/2022	31/12/2021
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	22,959,941	4,462,865
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,573,655	4,818,582
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	624,051
Depósitos de los arrendatarios		135,940	250,055
Rentas cobradas por anticipado		317,493	357,298
Derechos de Arrendamiento		48,600	95,560
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	439,799	147,094
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>31,151,846</b>	<b>10,755,505</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	116,479,110	131,563,333
Pasivos acumulados		535,805	449,498
Cuentas por pagar a partes relacionadas		-	292,727
Depósitos de los arrendatarios		1,354,305	1,095,598
Rentas cobradas por anticipado		713,347	565,578
Instrumentos financieros derivados	11.	1,926,580	959,501
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>121,009,147</b>	<b>134,926,235</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>152,160,993</b>	<b>145,681,740</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,051,073	105,407,873
Utilidades retenidas		73,814,800	58,826,408
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial		(1,345,796)	(1,000,852)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,407,837	2,396,830
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>179,927,914</b>	<b>165,630,259</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>6,223,094</b>	<b>5,309,512</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>186,151,008</b>	<b>170,939,771</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 338,312,001</b>	<b>\$ 316,621,511</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2022	Transacciones del cuarto trimestre 2022	30/09/2022	31/12/2021	Transacciones del cuarto trimestre 2021	30/09/2021
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 20,979,720	\$ 5,240,810	\$ 15,738,910	\$ 19,493,975	\$ 5,293,526	\$ 14,200,449
Reserva por descuentos	(85,114)	-	(85,114)	17,297	(88,182)	105,479
Ingresos por mantenimiento	2,076,627	555,593	1,521,034	1,905,928	494,839	1,411,089
Reserva por descuentos	112,011	-	112,011	175	27,270	(27,095)
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	271,457	75,585	195,872	358,368	65,959	292,409
Ingresos de activos financieros de propiedades	308,665	308,665	-	-	-	-
Comisiones	237,320	50,908	186,412	92,967	24,675	68,292
	<b>23,900,686</b>	<b>6,231,561</b>	<b>17,669,125</b>	<b>21,868,710</b>	<b>5,818,087</b>	<b>16,050,623</b>
Honorarios de administración	(920,224)	(252,389)	(667,835)	(882,108)	(213,525)	(668,583)
Gastos de administración	(1,321,719)	(277,782)	(1,043,937)	(1,443,615)	(286,707)	(1,156,908)
Gastos de operación	(2,683,042)	(807,511)	(1,875,531)	(2,060,130)	(687,587)	(1,372,543)
Predial	(704,456)	(177,353)	(527,103)	(599,815)	(150,425)	(449,390)
Seguros	(371,673)	(96,864)	(274,809)	(343,478)	(88,980)	(254,498)
	<b>(6,001,114)</b>	<b>(1,611,899)</b>	<b>(4,389,215)</b>	<b>(5,329,146)</b>	<b>(1,427,224)</b>	<b>(3,901,922)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>17,899,572</b>	<b>4,619,662</b>	<b>13,279,910</b>	<b>16,539,564</b>	<b>4,390,863</b>	<b>12,148,701</b>
Gastos por intereses	(8,575,120)	(2,372,790)	(6,202,330)	(7,439,371)	(1,821,697)	(5,617,674)
Ingresos por intereses	280,541	95,805	184,736	154,014	33,689	120,325
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>9,604,993</b>	<b>2,342,677</b>	<b>7,262,316</b>	<b>9,254,207</b>	<b>2,602,855</b>	<b>6,651,352</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/12/2022	Transacciones del cuarto trimestre 2022	30/09/2022	31/12/2021	Transacciones del cuarto trimestre 2021	30/09/2021
Utilidad en venta de propiedades de inversión	873,052	597,825	275,227	143,373	96,192	47,181
(Pérdida) Utilidad cambiaria, Neta	3,596,715	3,167,185	429,530	(2,422,979)	(616,215)	(1,806,764)
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(99,986)	(62,826)	(37,160)	353,570	566,722	(213,152)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	11,102,846	7,195,347	3,907,499	(2,579,128)	1,000,590	(3,579,718)
Efecto de Valuación en Inversiones	-	-	-	-	-	-
Utilidad en compra de propiedades inversión	97,169	-	97,169	-	-	-
Amortización plataforma administrativa	(102,184)	(25,546)	(76,638)	(102,184)	(25,546)	(76,638)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(238,690)	(58,979)	(179,711)	(219,858)	(60,279)	(159,579)
Otros gastos	(93,826)	(1,448)	(92,378)	(58,697)	(57,762)	(935)
Bono ejecutivo	(643,200)	(425,400)	(217,800)	(358,300)	(138,550)	(219,750)
<b>Utilidad (pérdida) neta consolidada</b>	<b>\$ 24,096,889</b>	<b>\$ 12,728,835</b>	<b>\$ 11,368,054</b>	<b>\$ 4,010,004</b>	<b>\$ 3,368,007</b>	<b>\$ 641,997</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en valuación de instrumentos financieros	(279,868)	(73,382)	(206,486)	133,048	84,781	48,267
Partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados (pérdida) ganancia en efectos por valuación actuarial	4,596	4,596	-	2,984	2,984	-
<b>Utilidad (pérdida) integral consolidada</b>	<b>\$ 23,821,617</b>	<b>\$ 12,660,049</b>	<b>\$ 11,161,568</b>	<b>\$ 4,146,036</b>	<b>\$ 3,455,772</b>	<b>\$ 690,264</b>
Utilidad (pérdida) neta consolidada:						
Participación controladora	23,642,858	12,535,546	11,107,312	3,659,538	3,147,175	512,363
Participación no controladora	454,031	193,289	260,742	350,466	220,832	129,634
	<b>\$ 24,096,889</b>	<b>\$ 12,728,835</b>	<b>\$ 11,368,054</b>	<b>\$ 4,010,004</b>	<b>\$ 3,368,007</b>	<b>\$ 641,997</b>
Utilidad (pérdida) integral consolidada:						
Participación controladora	23,297,914	12,473,097	10,824,817	3,655,312	3,206,290	449,022
Participación no controladora	523,703	186,952	336,751	490,724	249,482	241,242
	<b>\$ 23,821,617</b>	<b>\$ 12,660,049</b>	<b>\$ 11,161,568</b>	<b>\$ 4,146,036</b>	<b>\$ 3,455,772</b>	<b>\$ 690,264</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 24,096,889</b>	<b>\$ 4,010,004</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(11,102,846)	2,579,128
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(3,091,627)	2,633,992
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(873,052)	(143,373)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,341,783	322,041
Bono ejecutivo	643,200	358,300
Intereses a favor	(280,541)	(154,014)
Intereses a cargo	8,575,120	7,439,371
Efecto de valuación actuarial por obligaciones laborales	8,795	2,984
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	99,986	133,048
Otras partidas no monetarias	(59,580)	-
Total	19,358,127	17,181,481
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(499,835)	(351,172)
Otras cuentas por cobrar	(164,486)	(256,970)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(3,931)	5,633
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	180,557	2,148,248
Pagos anticipados y otros activos	(997,056)	(1,405,020)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	1,586,948	705,274
Rentas cobradas por anticipado	107,964	137,895
Derechos de arrendamiento	(46,960)	-
Depósitos de los arrendatarios	144,592	75,214
Cuentas por pagar partes relacionadas	(22)	(127,618)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>19,665,898</b>	<b>18,112,965</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/12/2022	31/12/2021
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(7,174,575)	(4,966,132)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(3,040,000)	(5,318,809)
Recuperación de seguros	264,132	-
Adquisición de Inversiones en Instrumentos Financieros a LP	-	(1,219,188)
Venta de propiedades de inversión	1,067,348	373,402
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,203,179)	(1,286,700)
Inversiones en asociadas	(35,254)	-
Préstamos otorgados	(680,000)	-
Pago de préstamos otorgados	533,504	-
Intereses cobrados	280,541	154,014
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(9,987,483)</b>	<b>(12,263,413)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(35,309,334)	(18,002,395)
Préstamos obtenidos	43,942,323	26,783,360
Instrumentos Financieros Derivados	(839,506)	(2,569,240)
Contribuciones al patrimonio	356,278	-
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,652,082)	(5,156,934)
Recompra de CBFIs	(1,037,116)	(1,803,203)
Intereses pagados	(7,991,378)	(6,108,222)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(9,530,815)</b>	<b>(6,856,634)</b>
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	147,600	(1,007,082)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,739,511	7,746,593
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 6,887,111</b>	<b>\$ 6,739,511</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Primer Trimestre 2023

Segundo Trimestre 2023

Tercer Trimestre 2023

Cuarto Trimestre 2023

## Fecha

Tentativamente, 27 de Abril de 2023

Tentativamente , 27 de Julio del 2023

Tentativamente, 26 de Octubre del 2023

Tentativamente, 27 de Febrero de 2024

# 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.