



SUPPLEMENTO  
INFORMATIVO  
1T23

# Conferencia telefónica

Fibra Uno les invita a participar en su conferencia trimestral para comentar los resultados del primer trimestre de 2023.

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 27 de abril 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 NOI RÉCORD DE 5 MIL MILLONES DE PESOS EN EL 1T23

Ciudad de México a 26 de abril 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 primer trimestre del 2023.

## Durante el Primer Trimestre 2023

- **Incremento** en ingresos totales de **2.3%** para llegar a **Ps. \$6,377.6 millones**. Equivalente a un incremento de **9.2% anualizado**.
- **Crecimiento** en los **ingresos del segmento comercial** del **11.0%**, debido principalmente al incremento en ocupación del portafolio, así como al inicio en la contribución de ingresos del centro comercial Mitikah.
- **Crecimiento en NOI** de **2.6%**, rompiendo la barrera de los **Ps. \$5,000.1 millones** y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **86.5%**.
- **Emisión** de bonos ligados a la sostenibilidad con clave de pizarra FUNO 23-L Y FUNO 23-2L por **Ps. \$6,700 millones**.
- **Prepago** de bono **FUNO-18** por **Ps. \$5,400 millones**.
- **Prepago** de líneas de crédito bilaterales por **Ps. \$1,600 millones**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.3891 por CBF<sup>(1)</sup>**, equivalente al **66.2% del FFO** y corresponde en su totalidad al resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **93.8%**.
- La **ocupación** del segmento **oficinas incrementó 90 pbs**, cerrando en **~78%**; en línea con nuestra expectativa de alcanzar un 80% de ocupación para finales de 2023.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **+1,560 pbs** en el segmento industrial y **+900 pbs** en el segmento comercial.

## Comparado con el Primer Trimestre 2022

- Incremento en ingresos totales de **9.0%**.
- **Crecimiento** en NOI/CBF<sup>(2)</sup> de **8.5%**.
- Crecimiento de **+120 pbs** en **ocupación** total del portafolio.
- Crecimiento de **+290 pbs** en la **ocupación** del segmento **oficinas**.
- A pesar de la venta de activos durante 2022, el área bruta rentable (ABR) de FUNO creció 0.6% o **~70 mil m2**, alcanzando 11 millones de m2.
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **86%**.

## Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me complace una vez más compartir con ustedes los muy sólidos resultados operativos y financieros de nuestra empresa. FUNO ha roto un récord muy significativo al generar, por primera vez en 1 trimestre, un ingreso operativo neto superior a los Ps. 5,000 millones durante el 1T23. Este sobresaliente resultado es producto del continuo esfuerzo de todos nuestros colaboradores en todas las áreas de nuestro negocio. Alcanzamos una ocupación consolidada de 93.8% durante el 1T23. Ya estamos viendo, tal y como anticipábamos, que el segmento de oficinas está ocupado al ~78% y con la tendencia para alcanzar ~80% hacia finales de este año. Observamos que el segmento comercial está teniendo un sólido desempeño; con una ocupación de 90.3%, está creciendo sus ingresos por encima de inflación, apoyado en incrementos de ocupaciones, rentas variables y renovaciones de contratos arriba de inflación, así como la contribución inicial de Mitikah, que ha sido un enorme éxito que ha superado nuestras propias expectativas.

El segmento industrial continua su muy sólido desempeño con una ocupación de 98%. La demanda por espacios industriales continúa creciendo a nivel nacional y supera a la oferta en muchos mercados. Principalmente en el norte del país como Tijuana, Cd Juárez y Monterrey para manufactura ligera, pero a los que cada vez se le suman más ubicaciones como Guadalajara, el Bajío; principalmente Querétaro, así como la joya de la corona, que continúa siendo el corredor logístico de la Ciudad de México y alrededores.

Estamos enfocados en incrementar nuestra ocupación, controlar nuestros gastos y por lo tanto mejorar nuestra generación de ingreso operativo neto, logrando este récord trimestral que me llena de orgullo.

En el ámbito financiero, me complace compartir con ustedes que llevamos a cabo exitosamente la colocación de dos bonos sustentables en el mercado local por un total de Ps. 6,700 millones. Los recursos provenientes de esta emisión se utilizaron para amortizar el vencimiento del bono en pesos FUNO-18 por Ps. 5,400 millones y adicionalmente prepagamos líneas de crédito bilaterales por Ps. 1,600 millones. Con estas acciones avanzamos en el proceso de administración de nuestros pasivos con miras a extender el perfil de nuestra deuda; así como también continuar con el proceso de desapalancar la empresa en el corto plazo, mediante el reciclaje de activos. Los recursos provenientes del reciclaje de activos se utilizarán para reducir el monto de nuestra deuda. En este ámbito, tuvimos un leve retraso en la escrituración y cobro de la venta de un grupo de propiedades industriales anunciado el trimestre pasado, mismo que anticipamos cerrar en las próximas semanas.

Quiero tocar el tema del fenómeno del *Nearshoring*, que es sin duda el tema del momento en nuestro segmento. Para nosotros no es un asunto de un cambio de condiciones de mercado de corto plazo, sino que representa un cambio en el paradigma de la configuración de las cadenas de suministro globales. En este cambio nuestros socios comerciales, Estados Unidos y Canadá, buscan reubicar sus cadenas productivas cerca de los mercados de consumo final. México se encuentra en una posición privilegiada para aprovechar este cambio que es de una magnitud enorme. Este cambio en la cadena de suministro es un cambio que para nuestro país implica la necesidad de mayor inversión en muchísimas áreas, más allá de solamente naves industriales, y por tanto conlleva el potencial para una gran creación de empleos y por ende crecimiento económico en el mediano y largo plazo, es decir, vemos este impulso en México para los próximos 10 o 20 años.

En FUNO continuaremos trabajando en la mejora continua de la administración de nuestro portafolio de propiedades y en estar preparados para poder tomar las oportunidades que se presenten.

Sinceramente,  
André El-Mann  
CEO, FUNO

# Información Relevante del Trimestre

## Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22	$\Delta\%$ 1T23vs4T22	$\Delta\%$ 1T23vs1T22
Ingresos totales	6,301.9	5,922.9	6,018.4	5,801.3	5,822.5	6.4%	8.2%
Ingresos de activos financieros de propiedades <sup>(11)</sup>	75.7	308.7	0.0	0.0	0.0	-75.5%	100.0%
NC realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	-87.1	0.0%	-100.0%
Reserva de NC COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	114.0	0.0%	-100.0%
<b>Ingresos totales (Post apoyos COVID-19)</b>	<b>6,377.6</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>5,849.4</b>	<b>2.3%</b>	<b>9.0%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,781.7	5,625.1	5,419.7	5,215.5	5,214.5	2.8%	10.9%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,000.1	4,872.1	4,785.0	4,546.7	4,616.0	2.6%	8.3%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	78.4%	78.2%	79.5%	78.4%	78.9%	0.2%	-0.5%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	86.5%	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	-0.1%	-2.0%
Fondos de operaciones (FFO)	2,219.7	2,249.4	2,275.4	2,341.7	2,384.9	-1.3%	-6.9%
Margen FFO	38.4%	42.3%	42.0%	44.9%	45.7%	-3.9%	-7.3%
<b>POR CBFi</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	1.3231	1.2892	1.2649	1.2016	1.2200	2.6%	8.5%
FFO <sup>(4)</sup>	0.5874	0.5952	0.6015	0.6188	0.6303	-1.3%	-6.8%
AFFO <sup>(4)</sup>	0.5874	0.7534	0.6651	0.6537	0.6303	-22.0%	-6.8%
Distribución <sup>(5)</sup>	0.3891	1.1068	0.5659	0.5236	0.5049	-64.8%	-22.9%
<b>CBFis</b>							
CBFis promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,779.0	3,779.0	3,782.9	3,784.0	3,783.6	0.0%	-0.1%
CBFis en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,779.0	3,779.0	3,779.0	3,801.4	3,779.0	0.0%	0.0%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	10,989.9	10,987.3	11,211.4	11,039.2	10,919.3	0.0%	0.6%
Propiedades <sup>(8)</sup>	612	612	638	659	662	0.0%	-7.6%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.3	4.4	4.4	4.3	-2.9%	-1.9%
Ocupación total	93.8%	93.7%	93.2%	93.2%	92.6%	0.1%	1.2%
GLA en desarrollo ('000m <sup>2</sup> ) <sup>(10)</sup>	32.2	32.2	134.1	134.1	304.5	0.0%	-89.4%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(9)</sup>	66.6	66.6	87.1	191.1	191.1	0.0%	-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 585. Durante 4T22 se reclasificó una propiedad *multi-tenant* a *single-tenant* que disminuyó el número de propiedades más no el GLA.

(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

	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22	Δ% 1T23vs4T22	Δ% 1T23vs1T22
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	5,726.7	5,549.5	5,376.8	5,123.9	5,238.2	3.2%	9.3%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	-85.1	0.0%	-100.0%
Reserva por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup> (post-apoyos COVID-19)	5,726.7	5,549.5	5,376.8	5,123.9	5,153.0	3.2%	11.1%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	55.0	75.6	42.9	91.6	61.4	-27.2%	-10.4%
Apoyos por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0%	0.0%
Dividendos (post-apoyos COVID-19)	55.0	75.6	42.9	91.6	61.4	-27.2%	-10.4%
Comisión por Administración	33.7	50.9	80.1	81.5	24.8	-33.8%	35.9%
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,815.4</b>	<b>5,676.0</b>	<b>5,499.8</b>	<b>5,297.0</b>	<b>5,239.3</b>	<b>2.5%</b>	<b>11.0%</b>
Gastos de Administración	-372.1	-277.8	-298.9	-368.1	-376.9	33.9%	-1.3%
Reembolso de clientes - gastos de operación (pre-NC)	-152.7	-251.9	-142.2	-117.3	-94.9	-39.4%	60.9%
Notas de crédito realizadas por COVID-19	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.0	0.0%	-100.0%
Reserva por Covid-19	0.0	0.0	0.0	0.0	114.0	0.0%	-100.0%
Reembolso de clientes - gastos de operación (post-apoyos COVID-19)	-152.7	-251.9	-142.2	-117.3	17.1	-39.4%	-993.3%
Predial	-194.0	-177.4	-176.9	-175.8	-174.5	9.4%	11.2%
Seguro	-96.5	-96.9	-96.8	-89.0	-89.0	-0.4%	8.4%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-815.3</b>	<b>-803.9</b>	<b>-714.8</b>	<b>-750.2</b>	<b>-623.3</b>	<b>1.4%</b>	<b>30.8%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>5,000.1</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,589.1</b>	<b>2.6%</b>	<b>9.0%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI) (post-apoyos COVID-19)</b>	<b>5,000.1</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,616.0</b>	<b>2.6%</b>	<b>8.3%</b>
Margen NOI sobre ingreso por rentas	86.5%	86.6%	88.3%	87.2%	86.6%	-0.1%	-0.1%
Margen NOI sobre ingreso por rentas (post-apoyos COVID-19)	86.5%	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	-0.1%	-2.3%

(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 primer trimestre de 2023 contra el cuarto trimestre de 2022:

## Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$146.0 millones alcanzando Ps. \$6,377.6 millones, lo que representa un crecimiento de 2.3% respecto al trimestre anterior. Esta variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en el área bruta rentable ocupada (+10pbs).
- 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 93.8%, lo que representa un incremento de 10 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.9%; es decir, una disminución de 10 pbs respecto al 4T22.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 90.3%; es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 4T22.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 77.7%, es decir, un incremento de 90 pbs respecto al 4T22.
- 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%, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo una disminución de Ps. \$92.6 millones o -11.5% respecto al 4T22, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, contrarrestado por el efecto de la inflación en el entorno económico.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$16.7 millones o 9.4% vs 4T22, debido principalmente a la actualización de los valores catastrales de nuestras propiedades a inicio de año por parte de los diferentes municipios en los que se ubican nuestros inmuebles, así como el incremento por inflación.

El gasto de seguro cerró en Ps. 96.5 millones, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.



### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$128.1 millones o 2.6% respecto al 4T22 para llegar a Ps. \$5,000.1 millones. Lo que significa un margen del 86.5% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 78.4% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$134.4 millones o 5.9% respecto al 4T22, debido principalmente a:

- i. El efecto del alza en la tasa de referencia en nuestra deuda a tasa variable.
- ii. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. 19.4143 a Ps. 18.1052
- iii. Contrarrestado por la capitalización de intereses por Ps. 439.0 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. \$29.7 millones o -1.3% comparado con el 4T22, para llegar a un monto total de Ps. \$2,219.7 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. \$627.5 millones o -22.0% comparado con el 4T22, alcanzando un total de Ps. \$2,219.7 millones. Esto debido principalmente a que no hubo venta de activos durante el trimestre.

### FFO y AFFO por CBFi

Durante el 1T23 Fibra Uno no recompró ni liberó 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. \$0.5874 en ambos casos, con variaciones vs 4T22 de -1.3% y -22.0% respectivamente.

### Distribución

De los flujos generados durante el 1T23 por Ps. 2,219.7 millones, se distribuirá durante el 1T23 la cantidad de Ps. 1,470.5 millones, equivalentes a Ps. 0.3891 por CBFi.

Derivado de la distribución de flujos en cantidad de Ps. 1,470.5 millones se causará un ISR en cantidad de Ps. 441.15 millones; al cual podrá acreditarse el ISR pagado por FUNO por cuenta y orden de los tenedores de CBFi's en cantidad de Ps 161.9 millones correspondientes al pago de ISR sobre el 5% del resultado fiscal de 2022 no distribuido. Por tal motivo, el impuesto a retener con motivo de la distribución del 1T23 será de 18.99%, en lugar del 30%.

(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 1T23 alcanzaron los Ps. \$2,871.4 millones, es decir, un incremento de Ps. \$19.8 millones o 0.7% 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. \$2,629.7 millones o 0.8% respecto al 4T22, como resultado de:

- i. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas.
- ii. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- iii. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.

## Deuda

La deuda total en el 1T23 alcanzó los Ps. \$134,654.5 millones contra Ps. \$140,419.2 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Prepago de bono FUNO-18 por Ps. \$5,400 millones.
- ii. Prepago de líneas de crédito bilaterales con diferentes bancos por Ps. \$1,600 millones.
- iii. Emisión de bonos ligados a la sostenibilidad FUNO 23L y FUNO 23-2L por Ps. \$4,970.0 millones y Ps. \$1,730.0 millones respectivamente.
- iv. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$19.4143 a Ps. \$18.1052
- v. Al cierre del 1T23 siguen pendientes de cobro los Us. \$205 millones correspondientes a la venta de propiedades del 4T22, que se utilizarán para el pago de deuda a tasa variable. Adicionalmente, se anticipa que los recursos provenientes del pipeline de venta de activos, serán utilizados también para el prepago de deuda.

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento por Ps. \$2,878.6 millones o 1.5% (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 4T22, 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 **+1,560 pbs** para el segmento industrial, **+900 pbs** para el segmento comercial y **+110 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de 780 pbs para el segmento industrial, 110 pbs para el segmento comercial y -680 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente, a que ~70% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos en dólares, sin considerar inflación, el segmento comercial creció **+600 pbs**, el segmento industrial creció **+510 pbs** y el segmento de oficinas creció **+310 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación en dólares fueron de -120 pbs para el segmento comercial, -210 pbs para el segmento industrial, y -410 pbs para el segmento de oficinas.

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 4.2% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.78%, equivalente a una reducción de 3.5% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio (9.7% comparando 1T22 vs 1T23) 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. En particular el segmento industrial habría aumentado su precio por m2 un 8% de haberse mantenido el mismo tipo de cambio.

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. \$187.2 a Ps. \$188.7, es decir, un **incremento de 0.8%**, debido principalmente al incremento tanto de contratos vigentes como de algunas renovaciones y contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en dólares.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó en 1.5% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* disminuyó 1.0%, mientras que el de *Manufactura Ligera* bajó 5.9% y el subsegmento *Business Park* subió 0.6%. La baja en los subsegmentos logística y manufactura ligera se deben principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los ingresos en USD.
- En el segmento de *Oficinas* el NOI bajó 2.9% debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en los ingresos en USD.
- En el segmento Comercial, el NOI del subsegmento *Stand alone* disminuyó 1.4%. El subsegmento *Regional center* creció 4.0% y el subsegmento *Fashion mall* creció 28.2%; este último debido principalmente al inicio en la contribución de ingresos del centro comercial Mitikah. La disminución en el subsegmento stand alone se debe a un retraso en la facturación de algunos prediales durante el 1T23.
- En el segmento *Otros* el NOI disminuyó 14.9% debido principalmente la estacionalidad de los ingresos variables de los hoteles.

Para mayor detalle ver página 24.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22	Δ% 1T23vs4T22	Δ% 1T23vs1T22
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,781.7	5,625.1	5,419.7	5,215.5	5,214.5	2.8%	10.9%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,377.6</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>5,849.4</b>	<b>2.3%</b>	<b>9.0%</b>
- Gastos administrativos	-372.1	-277.8	-298.9	-368.1	-376.9	33.9%	-1.3%
- Gastos operativos	-714.9	-807.5	-660.8	-621.7	-593.0	-11.5%	20.6%
- Predial	-194.0	-177.4	-176.9	-175.8	-174.5	9.4%	11.2%
- Seguro	-96.5	-96.9	-96.8	-89.0	-89.0	-0.4%	8.4%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>5,000.1</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>4,616.0</b>	<b>2.6%</b>	<b>8.3%</b>
Margen sobre ingresos totales	78.4%	78.2%	79.5%	78.4%	78.9%	0.2%	-0.5%
Margen sobre ingresos por renta <sup>(1)</sup>	86.5%	86.6%	88.3%	87.2%	88.5%	-0.1%	-2.0%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	6,669.3	12,728.8	4,385.8	2,619.8	4,362.4	-47.6%	52.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversión e inv. en asoc.	-230.0	-7,195.3	-3,418.6	-183.8	-305.2	-96.8%	-24.6%
+/- Variación de tipo de cambio	-4,175.7	-3,167.2	1,578.7	-192.9	-1,815.3	31.8%	130.0%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-108.1	62.8	-106.2	99.8	43.6	-272.0%	-348.0%
+ Amortización de comisiones bancarias	61.0	59.0	59.9	60.6	59.2	3.4%	3.0%
+ Provisión para el PCE	103.5	425.4	72.6	55.6	89.6	-75.7%	15.5%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-127.3	-93.3	-68.5	-63.9	-127.9	36.4%	-0.5%
+/- Otros (ingresos/gastos)	1.4	1.4	-13.2	52.6	52.9	-6.0%	-97.4%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	-97.2	0.0	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversión	0.0	-597.8	-143.4	-131.8	0.0	-100.0%	0.0%
<b>FFO</b>	<b>2,219.7</b>	<b>2,249.4</b>	<b>2,275.4</b>	<b>2,341.7</b>	<b>2,384.9</b>	<b>-1.3%</b>	<b>-6.9%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	597.8	143.4	131.8	0.0	-100.0%	0.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversión	0.0	0.0	97.2	0.0	0.0	0.0%	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,219.7</b>	<b>2,847.2</b>	<b>2,516.0</b>	<b>2,473.5</b>	<b>2,384.9</b>	<b>-22.0%</b>	<b>-6.9%</b>
Por CBFi							
NOI <sup>(2)</sup>	1.3231	1.2892	1.2649	1.2016	1.2200	2.6%	8.5%
FFO <sup>(2)(4)</sup>	0.5874	0.5952	0.6015	0.6188	0.6303	-1.3%	-6.8%
AFFO <sup>(2)</sup>	0.5874	0.7534	0.6651	0.6537	0.6303	-22.0%	-6.8%
Distribución <sup>(3)</sup>	0.3891	1.1068	0.5659	0.5236	0.5049	-64.8%	-22.9%

(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.

Los desarrollos y terrenos se encuentran valuados a costo.

A continuación el desglose del cálculo de NAV de FUNO al 1T23:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	182,626
Participación no controladora	6,404
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	189,030
CBFIs (millones)	3,779
NAV/CBFI*	\$ 50.02

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI <sup>(1)</sup>	20,424
Inversión terminada	280,039
Inversiones en asociadas	10,842
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,798
<b>Total propiedades operativas<sup>(2)</sup></b>	<b>293,679</b>
<b>CAP RATE</b>	<b>7.0%</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.

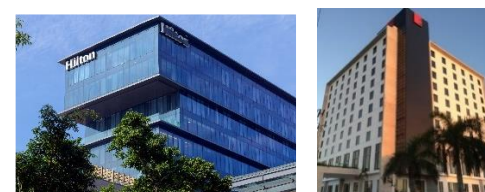
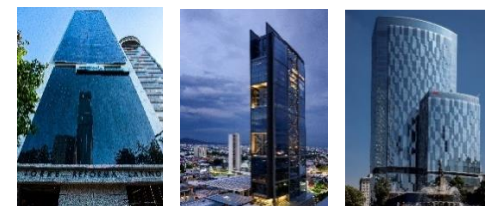
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

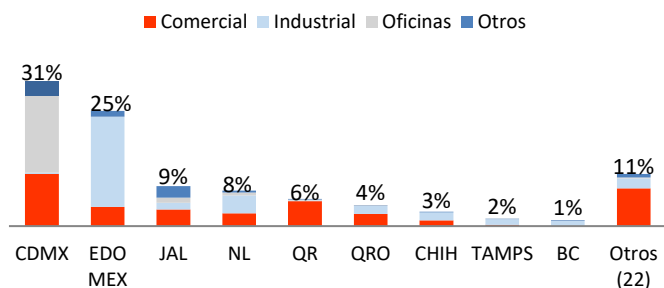
\* CBFIs al cierre del trimestre

# Resumen del Portafolio en Operación

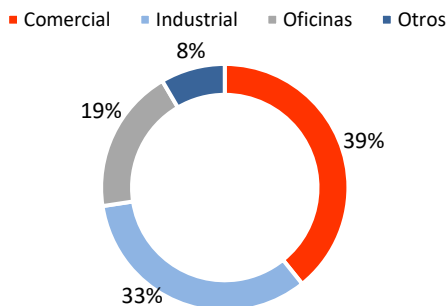
	1T23	4T22	3T22	2T22	1T22	Δ% 4T22vs3T22	Δ% 4T22vs4T21
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	2,998.0	2,998.4	2,979.8	2,871.7	2,867.2	0.0%	4.6%
Operaciones <sup>(1)</sup>	146	146	146	149	149		
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.2	4.4	4.0	3.9		
Ocupación total	90.3%	90.0%	89.3%	89.4%	89.5%	0.3%	0.8%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	6,003.0	6,000.3	6,260.5	6,178.9	6,062.7	0.0%	-1.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	180	180	196	195	198		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.7	3.7	3.8	3.7		
Ocupación total	97.9%	98.0%	97.6%	97.5%	96.5%	-0.1%	1.4%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,134.5	1,134.2	1,138.9	1,142.6	1,143.5	0.0%	-0.8%
Operaciones <sup>(1)</sup>	80	80	90	93	93		
Duración promedio de contratos (años)	4.7	4.6	4.8	5.0	4.2		
Ocupación total	77.7%	76.8%	75.0%	74.9%	74.8%	0.9%	2.9%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	854.4	854.4	832.3	845.9	845.9	0.0%	1.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	206	206	206	222	222		
Duración promedio de contratos (años)	8.3	8.6	8.8	9.0	9.1		
Ocupación total	99.1%	99.1%	99.2%	99.1%	99.1%	0.0%	0.0%



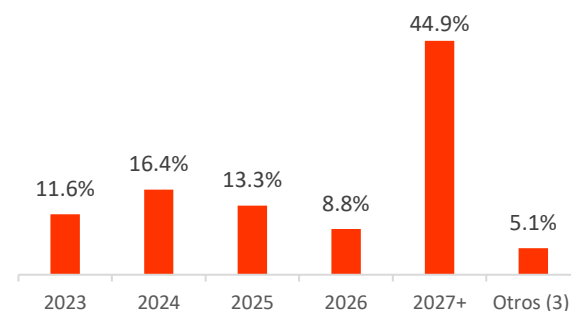
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 1T'23)



Ingresos por sector<sup>(2)</sup>  
(% RFA, al 1T'23)



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 1T'23)



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

# Resumen del Portafolio “In Service”

A continuación se muestra la ocupación operativa de FUNO por segmento al cierre del 1T23:

SEGMENTO	1T23				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	290,374	2,693,318	14,332	2,998,024	90.3%
INDUSTRIAL	124,203	5,878,806		6,003,009	97.9%
OFICINA	252,738	881,787		1,134,525	77.7%
OTROS	7,153	825,980	21,229	854,362	99.1%
<b>TOTAL</b>	<b>674,468</b>	<b>10,279,890</b>	<b>35,561</b>	<b>10,989,919</b>	<b>93.8%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 1T23 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 1T23	VS 4T22
COMERCIAL	8,181	6,151	14,332	42.9%	0.0%
INDUSTRIAL	0	0	0	n/a	n/a
OFICINA	0	0	0	n/a	n/a
OTROS	0	21,229	21,229	100.0%	0.0%
<b>TOTAL</b>	<b>8,181</b>	<b>27,379</b>	<b>35,561</b>	<b>77.0%</b>	<b>0.0%</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	1T22 (Ps.) millones	1T23 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 6,636	\$ 7,254	9.3%	
COMERCIAL	\$ 8,762	\$ 9,696	10.7%	
OFICINA	\$ 4,091	\$ 4,136	1.1%	
OTROS	\$ 2,005	\$ 2,163	7.8%	
<b>Total</b>	<b>\$ 21,495</b>	<b>\$ 23,248</b>	<b>8.2%</b>	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T22	1T23	% Variación
INDUSTRIAL	96.5%	97.9%	1.4%
COMERCIAL	90.0%	89.8%	-0.1%
OFICINA	75.1%	77.7%	2.6%
OTROS	99.1%	99.1%	0.0%
<b>Total</b>	<b>92.6%</b>	<b>93.7%</b>	<b>1.1%</b>

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	1T22	1T23	% Variación
INDUSTRIAL	5,792,717	6,003,009	3.6%
COMERCIAL	2,950,131	2,998,024	1.6%
OFICINA	1,135,779	1,134,525	-0.1%
OTROS	832,460	833,133	0.1%
<b>Total</b>	<b>10,711,086</b>	<b>10,968,691</b>	<b>2.4%</b>

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector	1T22(Ps.)	1T23 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @7.78%	
INDUSTRIAL	\$ 99.2	\$ 102.8	3.7%	-4.1%	
COMERCIAL	\$ 275.2	\$ 300.0	9.0%	1.2%	
OFICINA	\$ 400.0	\$ 390.8	-2.3%	-10.1%	
OTROS	\$ 202.5	\$ 218.2	7.8%	0.0%	
<b>Total</b>	<b>\$ 180.8</b>	<b>\$ 188.5</b>	<b>4.2%</b>	<b>-3.5%</b>	

Durante el primer trimestre de 2023, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 8.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 10.7%, seguido por el segmento industrial con un 9.3%, el segmento otros con un 7.8% y el segmento de oficinas con un 1.1%. 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. De haber permanecido el mismo tipo de cambio, los ingresos del segmento industrial habrían crecido un 13.5%.

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 110 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 260 pbs, mientras que el segmento industrial creció 140 pbs, el segmento otros se mantuvo estable y el segmento comercial bajó 10 pbs. El inicio en la recuperación del segmento oficinas y la fuerte demanda de espacios en el segmento industrial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 2.4%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 3.6%, seguido del segmento comercial con un 1.6%, el segmento otros creció 0.1% y el segmento oficinas disminuyó 0.1%. El crecimiento general es debido a expansiones en propiedades que tienen más de un año operando, realizadas para satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros inquilinos.

Respecto al cambio global en el precio por m2 de propiedades constantes se tuvo un **incremento de 4.2% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.78%, vimos una reducción en términos reales de 3.5%. El segmento comercial presenta el mayor crecimiento con un 1.2%, seguido del segmento *otros* con 0.0%, el industrial con -4.1% y finalmente el segmento de oficinas con un -10.1%. 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

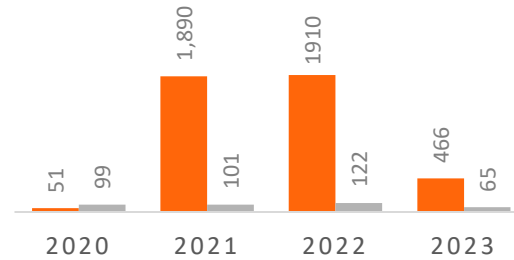
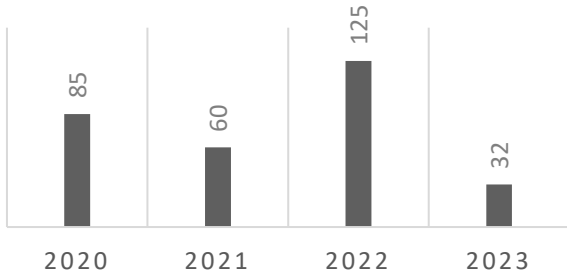
## Durante el primer trimestre 2023:

- Certificamos SAMARA Torre A, B y C nivel LEED Platino.
- Torre Mayor recibió la certificación WELL y LEED Platino.
- 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.
- Por tercer año consecutivo, el Centro Mexicano para la Filantropía (CEMEFI), reconoció a Fibra UNO con el distintivo ESR<sup>®</sup> 2023 como resultado de su compromiso público y voluntario de implementar una gestión socialmente responsable.
- Alineados a nuestro compromiso con el Pacto Global, inauguramos una Galería de Experiencias para concientizar sobre el cambio climático en alianza con Greenpeace y otra para ayudar a niños con cáncer en alianza con Casa de la Amistad.
- Comenzamos con el fondeo de los proyectos de impacto social que permitirán incidir a lo largo del año en los siguientes ODS: 3) Salud y Bienestar, 4) Educación de Calidad, 7) Energía Asequible y No Contaminante, 10) Reducción de las Desigualdades.

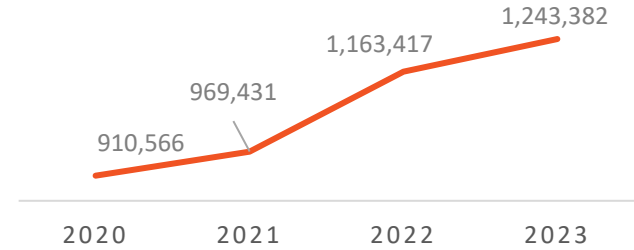
# Resultados ASG

## INICIATIVAS SOCIALES

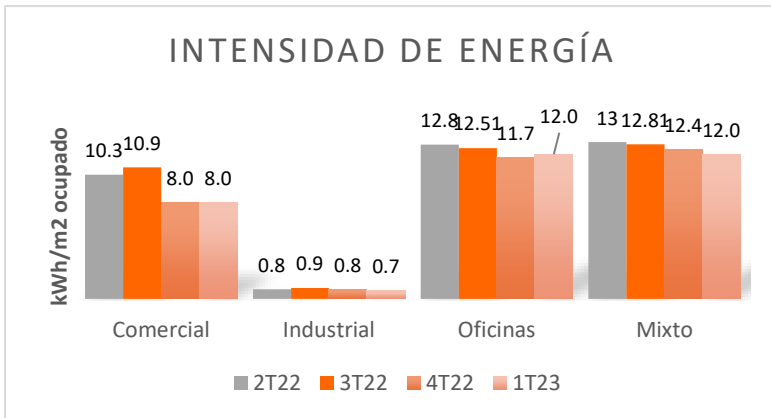
■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas



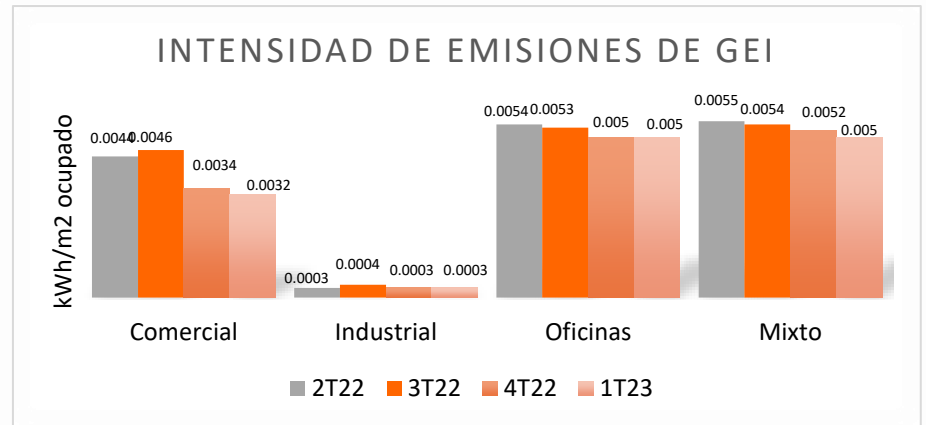
## M2 CERTIFICADOS (LEED, BOMA, EDGE)



## 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

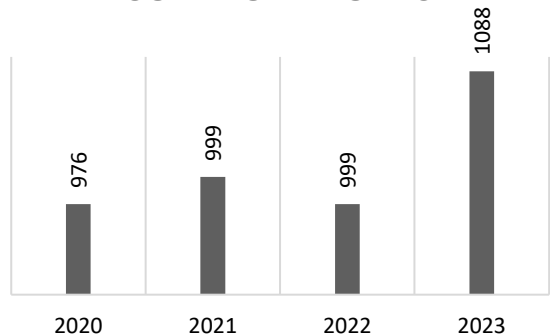
**Intensidad de energía:** mide la eficiencia de kilowatt por hora consumido por cada metro cuadrado ocupado.

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

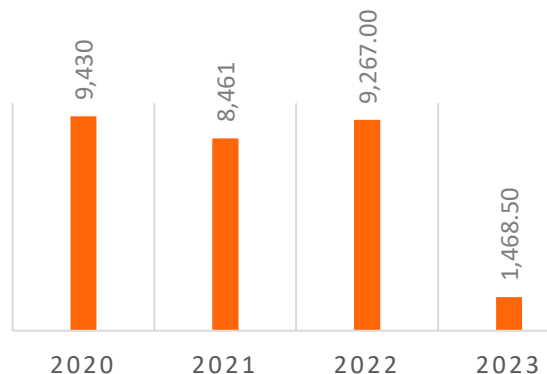
# Resultados ASG

## Información Social

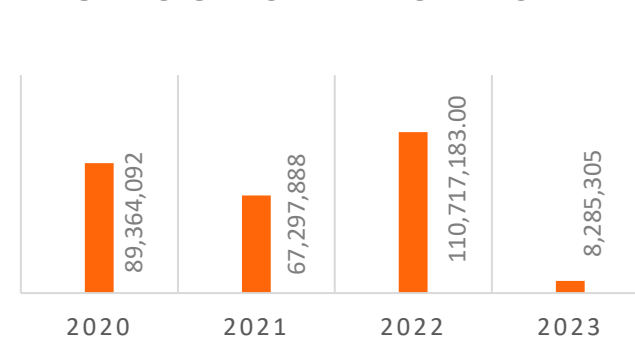
### NÚMERO DE COLABORADORES



### HORAS DE CAPACITACIÓN

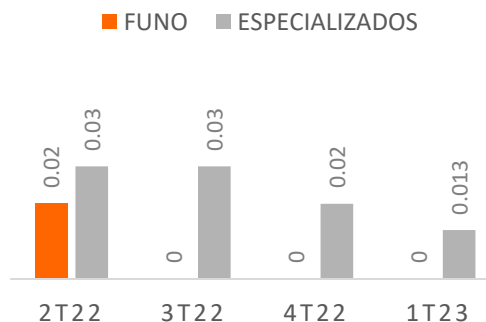


### DONACIONES FINANCIERAS

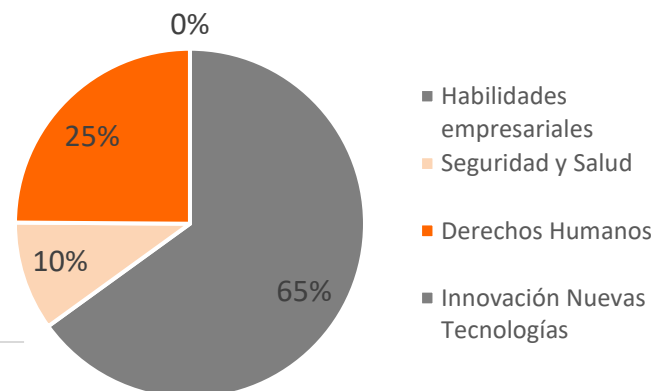


	1T22	2T22	3T22	4T22	1T23
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	11.6	0	0	4.26	0
Tasa de Accidentes Indirectos	17.4	0	23.40	22.6	23.79
Rotación de colaboradores FUNO (%)	2.4	3.8	13.22	20	3
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	33.3	29.1	38	35	47

### ÍNDICE DE AUSENTISMO



### CAPACITACIÓN POR TEMA



# Información Complementaria

## Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 4T22 Ps. 000's	Ingresos 1T23 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,182,832	2,423,868	11.0%
Industrial <sup>(2)</sup>	1,849,748	1,854,513	0.3%
Oficinas	753,371	776,134	3.0%
Otros	763,524	672,179	-12.0%
<b>TOTAL</b>	<b>5,549,475</b>	<b>5,726,694</b>	<b>3.2%</b>

## Pipeline Adquisiciones

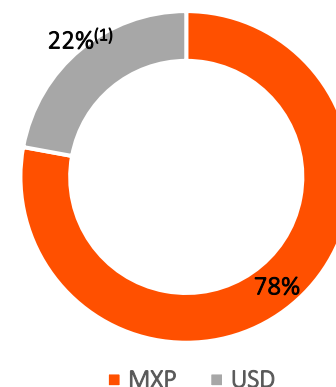
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

## 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 incrementaron 2.2% vs 4T22, 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.  
 (2) Sin el efecto de variación por tipo de cambio, los ingresos del segmento incrementaron un 2.2%.

# Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 1T 2023									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2023	\$/m2/mes 2022 (000's)	\$/m2/mes 2023 (000's)	% Var \$ / M2 2023 vs 2022	Inflación promedio pond 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Comercial	1,173	1,375,894	325,747	\$ 323.0	\$ 352.0	9.0%	7.9%	1.1%
	Industrial <sup>(1)</sup>	70	613,849	498,326	\$ 88.8	\$ 102.7	15.6%	7.9%	7.8%
	Oficinas	71	513,274	149,245	\$ 283.4	\$ 286.6	1.1%	7.9%	-6.8%
USD	Comercial	72	6,092	11,408	\$ 42.0	\$ 44.5	6.0%	7.2%	-1.2%
	Industrial <sup>(1)</sup>	19	7,687	124,712	\$ 4.9	\$ 5.1	5.1%	7.2%	-2.1%
	Oficinas	12	50,573	138,602	\$ 29.5	\$ 30.4	3.1%	7.2%	-4.1%

Para el primer trimestre de 2023, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,560 pbs** para el segmento industrial, **+900 pbs** para el segmento comercial y de **+110 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de 780 pbs, el segmento comercial incrementó 110 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 680 pbs. Este último debido principalmente, a que ~70% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

En cuanto al incremento de contratos en dólares, sin considerar el efecto inflación, el segmento comercial creció **600 pbs**, el segmento de industrial subió **510 pbs** y el segmento de oficinas creció **310 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento comercial bajó 120 pbs, seguido por el segmento industrial con una caída de 210 pbs y el segmento de oficinas con una caída de 410 pbs.

La permanencia de una alta inflación, algunos límites en los incrementos de algunos contratos del subsegmento de manufactura ligera, así como una recuperación paulatina en la ocupación de oficinas, han sido 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)	Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	718,084	690,510	96%	ESPACIO AGS.	1	24,017	23,834	99%
GRIS	1	79,329	78,266	99%	LA VIGA	1	78,775	38,291	49%
BLANCO	1	44,242	43,006	97%	R15	5	330,317	302,893	92%
AZUL	19	104,080	98,037	94%	H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
ROJO	179	125,575	125,575	100%	SAMARA	1	132,289	110,922	84%
S. VILLAHERMOSA	1	23,747	20,554	87%	KANSAS	13	428,193	342,902	87%
VERDE	1	118,455	118,455	100%	INDIANA	17	330,527	330,527	100%
MORADO	16	552,156	475,726	86%	OREGON	3	34,333	30,720	89%
TORRE MAYOR	1	83,971	67,048	80%	ALASKA	6	125,486	88,604	71%
PACE	2	43,593	43,593	100%	TURBO	19	547,468	512,463	94%
G30	32	2,055,078	1,974,978	96%	APOLO II	16	237,339	220,412	93%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%	FRIMAX	3	620,336	620,336	100%
INDIVIDUALES	9	237,413	197,981	83%	TITAN	62	1,040,537	1,007,018	97%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%	IND. HERCULES	4	395,601	395,601	100%
APOLO	47	936,041	873,291	93%	MITIKAH	7	283,027	269,603	95%
P12	10	93,706	66,854	71%	MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
MAINE	5	136,886	129,595	95%	EX-ROJO	10	36,504	10,937	30%
CALIFORNIA	26	316,080	302,049	96%	<b>Total</b>	<b>585</b>	<b>10,989,919</b>	<b>10,279,890</b>	<b>93.8%</b>



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

# Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	33,544	43,423	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	34,644	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	100,728	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,414	380,596	-	11,686
CD. DE MEXICO	586,116	44,934	759,360	232,975
COAHUILA	45,154	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO. DE MEXICO	460,617	3,303,240	6,205	137,863
GUANAJUATO	55,660	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,392	-	-	4,838
HIDALGO	53,204	51,565	-	1,473
JALISCO	201,682	265,176	49,340	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO <sup>(1)</sup>			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	12,888	4,627	-	22,692
NAYARIT	41,523	-	-	320
NUEVO LEON	188,814	668,052	25,744	28,444
OAXACA	27,221	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	136,705	323,399	6,522	425
QUINTANA ROO	244,009	30,232	14,020	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,657	-	820	1,996
SONORA	69,299	4,499	5,711	6,839
TABASCO	20,554	-	-	300
TAMAULIPAS	17,128	250,212	1,437	6,367
TLAXCALA	36,275	-	-	-
VERACRUZ	71,553	-	3,829	8,191
YUCATAN	57,196	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	<b>2,693,318</b>	<b>5,878,806</b>	<b>881,787</b>	<b>825,980</b>

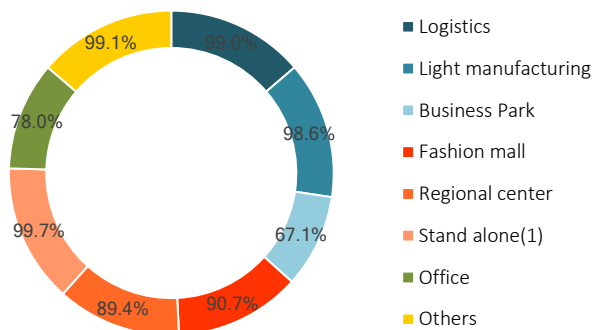
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

# 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> 1T23 (Ps. millones)
Logistics	4,490.5	4,446.5	99.0%	98.9	1,245.6
Light manufacturing	1,315.8	1,297.2	98.6%	98.2	363.1
Business Park	187.5	125.9	67.1%	290.2	103.4
Fashion mall	746.9	677.1	90.7%	425.3	751.1
Regional center	2,055.1	1,838.3	89.4%	266.2	1,367.2
Stand alone <sup>(1)</sup>	161.4	161.0	99.7%	142.3	59.6
Office	1,163.9	907.9	78.0%	396.4	723.5
Others	833.1	826.0	99.1%	218.2	492.6
<b>Total</b>	<b>10,954.4</b>	<b>10,279.9</b>	<b>93.8%</b>	<b>188.7</b>	<b>5,106.1</b>

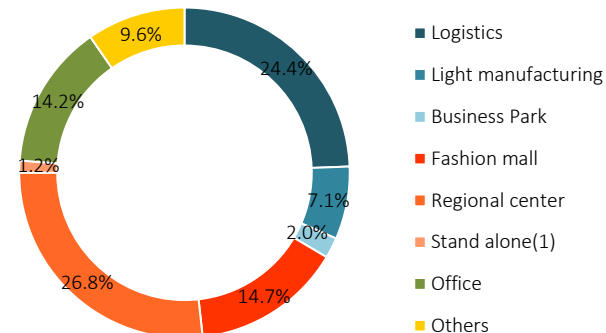
## Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 1T23



## NOI por Subsegmento

(% NOI) 1T23



(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	710.6	179.9	0	100	100	2Q'23
<b>Total</b>			<b>32,248.0</b>	<b>710.6</b>	<b>179.9</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	1,884.5	1,615.5	0	392.0	392.0	4Q'24
<b>Total</b>			<b>66,561</b>	<b>1,884.5</b>	<b>1,615.5</b>	<b>0</b>	<b>392.0</b>	<b>392.0</b>	

## Inversión Portafolio Operativo

	Inversión 1T23 Ps. (millones)
Comercial	653.5
Industrial	415.3
Oficina	142.4
Otros	22.2
<b>Total</b>	<b>1,233.5</b>

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 1T23 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. \$8,820.2 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:

**31/03/2023**

Activos	<u>\$1,174,202</u>
Propiedades de inversión	<u>\$17,726,628</u>
Pasivos	<u>\$5,793,860</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$8,126,321</u>
Participación no controlada	<u>\$4,980,649</u>

**31/03/2023**





Utilidad del año	<u>\$291,299</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$110,694</u>

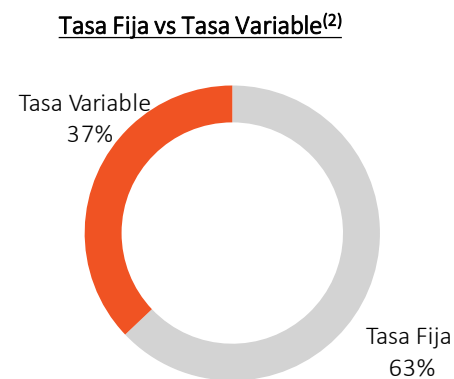
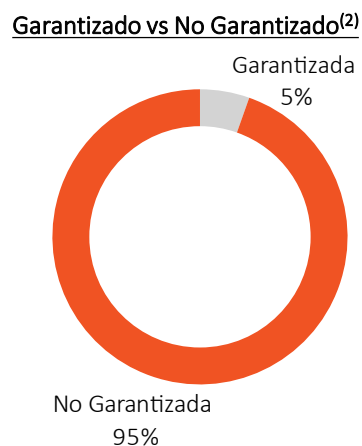
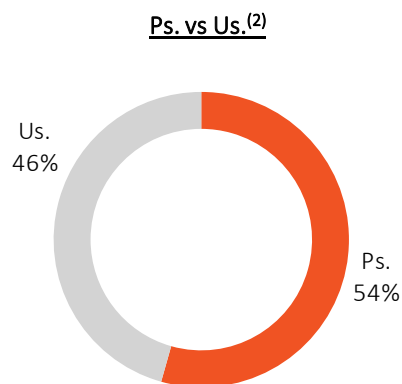


Nota: Cifras en miles de pesos.

# 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>	42.0%	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	1.70x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>	229.8%	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

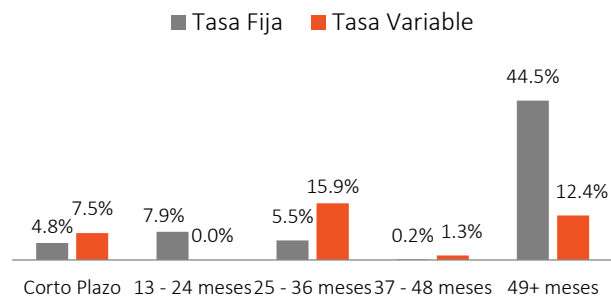
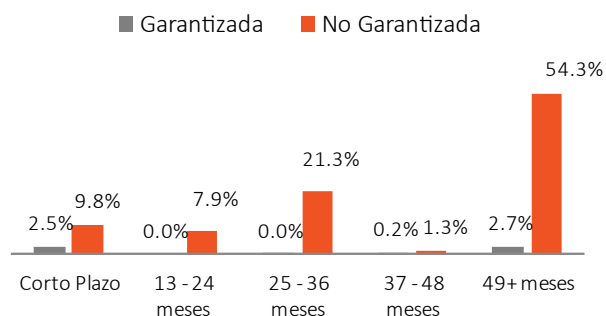
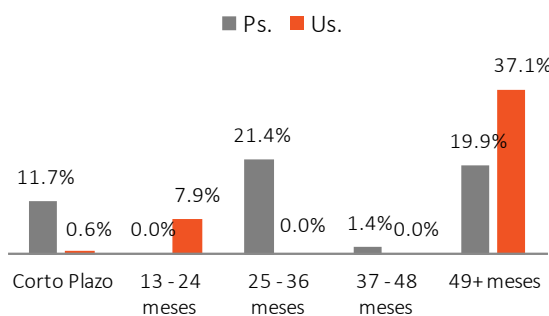
# Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	5,155.6
Utilidad de operación después de distribuciones	13,926.4
Líneas de crédito	23,023.1
<b>Subtotal</b>	<b>42,105.2</b>
Servicio de la deuda	27,847.2
CapEx	3,600.4
<b>Subtotal</b>	<b>31,447.6</b>



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	40.0%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.34x	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. \$1,470.5 millones correspondiente al período del 1 de enero de 2023 al 31 de marzo de 2023. Esto es equivalente a Ps. \$0.3891 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	2023
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	0.3891
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 por CBF<sup>I</sup> 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

Activo	Notas	31/03/2023	31/12/2022
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 3,071,916	\$ 6,887,111
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,871,394	2,851,632
Otras cuentas por cobrar	5.	6,317,551	6,237,450
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	7,022	153,272
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,007,973	965,200
Activo financiero de propiedades		300,405	231,699
Instrumentos financieros derivados	11.	39,430	50,068
Pagos anticipados		1,408,622	1,759,223
<b>Total de activo circulante</b>		<b>15,024,313</b>	<b>19,135,655</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en instrumentos financieros	6.	1,339,798	1,324,008
Propiedades de inversión	7.	303,457,936	300,989,567
Activo financiero de propiedades		2,512,649	2,513,859
Inversiones en asociadas	8.	10,841,614	10,679,088
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	1,596,636	1,596,636
Pagos anticipados		614,653	762,751
Instrumentos financieros derivados	11.	155,445	190,264
Otros activos	9.	1,094,627	1,120,173
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>321,613,358</b>	<b>319,176,346</b>
<b>Total de activo</b>		<b>336,637,671</b>	<b>338,312,001</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	31/03/2023	31/12/2022
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	16,711,254	22,959,941
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,293,170	6,573,655
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		133,870	135,940
Rentas cobradas por anticipado		343,685	317,493
Derechos de Arrendamiento		82,261	48,600
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	698,812	439,799
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>24,939,470</b>	<b>31,151,846</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	116,961,860	116,479,110
Pasivos acumulados		505,470	535,805
Depósitos de los arrendatarios		1,346,551	1,354,305
Rentas cobradas por anticipado		689,665	713,347
Instrumentos financieros derivados	11.	3,165,035	1,926,580
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>122,668,581</b>	<b>121,009,147</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>147,608,051</b>	<b>152,160,993</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,154,573	106,051,073
Utilidades retenidas		76,039,684	73,814,800
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / Valuación actuarial		(1,113,051)	(1,345,796)
Reserva para la recompra de CBFIs		1,544,336	1,407,837
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>182,625,542</b>	<b>179,927,914</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>6,404,078</b>	<b>6,223,094</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>189,029,620</b>	<b>186,151,008</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 336,637,671</b>	<b>\$ 338,312,001</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2023	31/03/2022
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 5,651,028	\$ 5,238,163
Reserva por descuentos	-	(85,114)
Ingresos por mantenimiento	562,155	498,077
Reserva por descuentos	-	112,011
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	55,031	61,436
Ingresos de activos financieros de propiedades	75,666	-
Comisiones	33,711	24,801
	<b>6,377,591</b>	<b>5,849,374</b>
Honorarios de administración	(241,756)	(221,962)
Gastos de administración	(372,066)	(376,938)
Gastos de operación	(714,893)	(592,988)
Predial	(194,025)	(174,471)
Seguros	(96,465)	(88,980)
	<b>(1,619,205)</b>	<b>(1,455,339)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>4,758,386</b>	<b>4,394,035</b>
Gastos por intereses	(2,506,607)	(1,919,946)
Ingresos por intereses	95,206	38,711
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>2,346,985</b>	<b>2,512,800</b>
Utilidad cambiaria, neta	4,175,661	1,815,316
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	108,058	(43,565)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	230,021	305,170
Amortización plataforma administrativa	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(60,974)	(59,218)
Otros gastos	(1,361)	(52,944)
Bono ejecutivo	(103,500)	(89,575)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 6,669,344</b>	<b>\$ 4,362,438</b>



# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	31/03/2023	31/03/2022
Otros resultados integrales:		
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	235,974	(211,976)
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 6,905,318</b>	<b>\$ 4,150,462</b>
Utilidad neta consolidada:		
Participación controladora	6,543,899	4,235,172
Participación no controladora	125,445	127,266
	<b>\$ 6,669,344</b>	<b>\$ 4,362,438</b>
Utilidad integral consolidada:		
Participación controladora	6,776,644	3,984,485
Participación no controladora	128,674	165,977
	<b>\$ 6,905,318</b>	<b>\$ 4,150,462</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2023	31/03/2022
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 6,669,344</b>	<b>\$ 4,362,438</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(230,021)	(305,170)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(3,700,019)	(1,895,851)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	767,338	84,764
Bono ejecutivo	103,500	89,575
Intereses a favor	(95,206)	(38,711)
Intereses a cargo	2,506,607	1,919,946
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(108,058)	(211,976)
Otras partidas no monetarias	476	37,386
<b>Total</b>	<b>5,913,961</b>	<b>4,042,401</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(35,095)	(408,010)
Otras cuentas por cobrar	(13,754)	(87,911)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(246)	(6,229)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	545,227	502,041
Pagos anticipados y otros activos	(642,881)	(98,008)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	(482,287)	(329,297)
Rentas cobradas por anticipado	2,510	50,615
Derechos de arrendamiento	33,661	23,314
Depósitos de los arrendatarios	(9,824)	6,593
Cuentas por pagar partes relacionadas	32,398	(1,687)
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>5,343,670</b>	<b>3,693,822</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	31/03/2023	31/03/2022
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(1,766,700)	(1,800,055)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(50,000)	27,962
Recuperación de seguros	2,670	220,000
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(438,987)	(306,996)
Intereses cobrados	95,206	38,711
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(2,157,811)</b>	<b>(1,820,378)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(11,246,582)	(6,172,765)
Préstamos obtenidos	11,200,000	7,300,000
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	-	(680,000)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	146,496	-
Instrumentos Financieros Derivados	(268,567)	624,443
Distribuciones a los fideicomisarios	(4,196,553)	(2,587,984)
Recompra de CBFIs	-	(451,646)
Intereses pagados	(2,635,848)	(2,308,278)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(7,001,054)</b>	<b>(4,276,230)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(3,815,195)	(2,402,786)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,887,111	6,739,511
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 3,071,916</b>	<b>\$ 4,336,725</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Segundo Trimestre 2023

Tercer Trimestre 2023

Cuarto Trimestre 2023

Primer Trimestre 2024

## Fecha

Tentativamente , 27 de Julio del 2023

Tentativamente, 26 de Octubre del 2023

Tentativamente, 27 de Febrero de 2024

Tentativamente, 25 de Abril 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.