



SUPPLEMENTO  
INFORMATIVO  
2T23

# Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el jueves 27 de julio 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 SÓLIDO CRECIMIENTO EN NOI Y DISTRIBUCIÓN POR CBFi DE 10.3% y 9.1% VS 2T22

Ciudad de México a 26 de julio 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 segundo trimestre del 2023.

## Durante el Segundo Trimestre 2023

- Incremento en ingresos totales de 1.1% para llegar a Ps. \$6,448.6 millones., a pesar de la depreciación del dólar y su efecto en nuestros ingresos en dicha moneda.
- Crecimiento en NOI de 0.5%, cerrando en Ps. \$5,023.6 millones y margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de 86.2%.
- Recompra de bonos internacionales por **Us. \$70.7 millones.**
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.5713 por CBFi<sup>(1)</sup>**, equivalente al **100% del FFO** y corresponde en su totalidad al resultado fiscal.
- Conclusión y entrega del desarrollo de **Tapachula.**
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **93.8%.**
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **+1660 pbs** en el segmento industrial, **+890 pbs** en el segmento comercial, **+710 pbs** para el segmento otros y **+50 pbs** en el segmento oficinas.

## Comparado con el Segundo Trimestre 2022

- Incremento en ingresos totales de 11.2%, aun considerando el efecto adverso de la venta de propiedades y apreciación del tipo de cambio.
- Crecimiento en **NOI/CBFi<sup>(2)</sup> de 10.3%.**
- Deuda neta/EBITDA en **6.8x**; una mejora importante vs el 7.7x del 2T22.
- Crecimiento de **+60 pbs** en **ocupación** total del portafolio.
- Crecimiento de **+310 pbs** en la **ocupación** del segmento **oficinas.**
- Margen NOI sobre ingresos por rentas de propiedades se mantiene arriba del **86%.**

## Mensaje del CEO

Estimados todos,

Me complace compartir con ustedes otro sólido reporte trimestral de los resultados financieros y operativos de nuestra empresa. Nuestros ingresos aumentaron un sólido 11.2% año a año en comparación con una inflación anual del 5.1%. Este notable crecimiento se produjo a pesar de una apreciación inesperadamente fuerte del peso mexicano de más del 15% en los últimos 12 meses, que afectó adversamente nuestros contratos denominados en dólares, así como la reducción en los ingresos asociados con la venta de la propiedad que anunciamos anteriormente como parte de nuestro programa de reciclaje de activos. Continuamos reportando fuertes *leasing spreads*, particularmente en los segmentos Industrial y comercial, con incrementos de +1,660 y +890 puntos-base, respectivamente. En cuanto al segmento oficinas, me complace compartir que registramos un incremento marginal de la renta de +50 pbs, a pesar del aún alto nivel de desocupación de este segmento en nuestro país.

La ocupación de nuestro portafolio cerró en 93.8%, con una recuperación al alza en los segmentos de oficinas y comercial con una recuperación en anual de +310 y +120 puntos-base respectivamente. La ocupación del segmento de oficinas se ubicó en 78.0% al cierre del trimestre, mientras que nuestro segmento comercial cerró en 90.6%. La dinámica de oferta y demanda en el sector industrial permanece fuerte, y la ocupación continúa en niveles récord, no sólo para el segmento industrial en general, sino también para nuestro portafolio industrial ubicado estratégicamente. La ocupación de nuestro portafolio industrial cerró el trimestre en 97.6%.

Durante el trimestre, completamos y entregamos el desarrollo de Tapachula a tiempo y con una tasa de ocupación promedio superior al 80%. Esperamos su estabilización en los próximos meses. Continuamos trabajando en la terminación del desarrollo en coinversión de Portal Norte y esperamos entregar esta propiedad a tiempo para el 4T24. Por último, también quiero resaltar que hemos extendido el período de desinversión del Fondo Helios por 3 años, lo que le permite a FUNO y a nuestros socios de Helios maximizar el potencial del desarrollo.

Cobramos Us. 205 millones de venta de activos, y el 100% de los recursos serán direccionados al prepago de deuda. Al cierre del trimestre logramos realizar compras en el mercado secundario de nuestros bonos internacionales en dólares por Us. \$70.7 millones. Después del cierre del trimestre hemos continuado con las compras en el mercado secundario y, al día de hoy, hemos recomprado aproximadamente Us. 110 millones.

*Nearshoring* continúa siendo un motor de crecimiento para la industria, y nosotros continuamos recibiendo múltiples solicitudes de espacio de empresas estadounidenses, asiáticas y europeas. Aproximadamente el 50% de estas solicitudes de espacio provienen de primerizos en México, y otras empresas con la intención de hacer crecer su negocio en el país. Hasta el momento, hemos encontrado espacio para responder a las necesidades de crecimiento de nuestros inquilinos actuales dentro de nuestra cartera estabilizada. Adicionalmente, quiero destacar que somos propietarios de aproximadamente 1 millón de m2 de terreno listo para potencial desarrollo inmediato a medida que la demanda continúa creciendo, con un GLA potencial de aproximadamente 500,000 m2. Esto representaría un aumento del 8.3% en nuestro GLA industrial existente.

Me complace anunciar que una vez más fuimos incluidos en el índice de sostenibilidad FTSE 4-Good, dado nuestro compromiso con los más altos estándares ASG. Además, Sustainalytics nos clasificó como una de las empresas con mejor desempeño en prácticas ASG en la región. Continuaremos trabajando en todos los asuntos relacionados con ASG para garantizar que nuestra empresa siga generando los mejores resultados. También quiero compartir que, a partir del segundo trimestre de 2023, estamos por delante de nuestras metas de certificación de edificios. Esto demuestra nuestro compromiso de renovar y modernizar las propiedades existentes para convertirlas en activos competitivos, sostenibles y resilientes que satisfagan los intereses de los futuros inquilinos.

Asimismo, quiero reiterar nuestro más sentido pésame a la Familia Mulás. Lamentamos profundamente la pérdida de nuestro querido amigo y miembro del Comité Técnico Independiente, el Sr. Alberto Mulás Alonso.

Por último, me gustaría enfatizar nuestro compromiso de continuar trabajando en la entrega constante de sólidos resultados.

Sinceramente,  
André El-Mann  
CEO, FUNO

## Información Relevante del Trimestre

### Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	2T23	1T23	4T22	3T22	2T22	$\Delta\%$ 2T23vs1T23	$\Delta\%$ 2T23vs2T22
Ingresos totales	6,376.4	6,301.9	5,922.9	6,018.4	5,801.3	1.2%	9.9%
Ingresos de activos financieros de propiedades <sup>(10)</sup>	72.3	75.7	308.7	0.0	0.0	-4.5%	100.0%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,448.6</b>	<b>6,377.6</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>1.1%</b>	<b>11.2%</b>
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5,419.7	5,215.5	0.8%	11.7%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,023.6	5,000.1	4,872.1	4,785.0	4,546.7	0.5%	10.5%
Margen NOI sobre ingreso total <sup>(2)</sup>	77.9%	78.4%	78.2%	79.5%	78.4%	-0.5%	-0.5%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades <sup>(3)</sup>	86.2%	86.5%	86.6%	88.3%	87.2%	-0.3%	-1.0%
Fondos de operaciones (FFO)	2,175.2	2,219.7	2,249.4	2,275.4	2,341.7	-2.0%	-7.1%
Margen FFO	37.3%	38.4%	42.3%	42.0%	44.9%	-1.1%	-7.6%
<b>POR CBFÍ</b>							
NOI <sup>(4)</sup>	1.3252	1.3231	1.2892	1.2649	1.2016	0.2%	10.3%
FFO <sup>(4)</sup>	0.5738	0.5874	0.5952	0.6015	0.6188	-2.3%	-7.3%
AFFO <sup>(4)</sup>	0.5738	0.5874	0.7534	0.6651	0.6537	-2.3%	-12.2%
Distribución <sup>(5)</sup>	0.5713	0.3891	1.1068	0.5659	0.5236	46.8%	9.1%
<b>CBFIs</b>							
CBFIs promedio en el periodo <sup>(6)</sup>	3,790.8	3,779.0	3,779.0	3,782.9	3,784.0	0.3%	0.2%
CBFIs en circulación al final del periodo <sup>(6)</sup>	3,807.3	3,779.0	3,779.0	3,779.0	3,801.4	0.7%	0.2%
<b>INDICADORES OPERATIVOS</b>							
GLA total ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(7)</sup>	11,024.2	10,989.9	10,987.3	11,211.4	11,039.2	0.3%	-0.1%
Propiedades <sup>(8)</sup>	613	612	612	638	659	0.2%	-7.0%
Duración promedio de contratos (años)	4.2	4.2	4.3	4.4	4.4	0.0%	-4.4%
Ocupación total	93.8%	93.8%	93.7%	93.2%	93.2%	0.0%	0.6%
GLA en desarrollo ('000m <sup>2</sup> )	0.0	32.2	32.2	134.1	134.1	-100.0%	-100.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m <sup>2</sup> ) <sup>(9)</sup>	66.6	66.6	66.6	87.1	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 periodo.

(5) Distribución calculada con base en los CBFIs estimados al día de la distribución: 3,807,288,235.

(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 586.

(9) Incluye el desarrollo de Satélite.

(10) Reclasificación de ingresos portafolio Memorial.

## Desglose margen NOI sobre ingreso de propiedades:

Cifras en millones de pesos

	2T23	1T23	4T22	3T22	2T22	Δ% 2T23vs1T23	Δ% 2T23vs2T22
Ingresos por Rentas <sup>(1)</sup>	5,770.5	5,726.7	5,549.5	5,376.8	5,123.9	0.8%	12.6%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	56.5	55.0	75.6	42.9	91.6	2.7%	-38.3%
Comisión por Administración	37.2	33.7	50.9	80.1	81.5	10.4%	-54.3%
<b>Total Ingresos</b>	<b>5,864.2</b>	<b>5,815.4</b>	<b>5,676.0</b>	<b>5,499.8</b>	<b>5,297.0</b>	<b>0.8%</b>	<b>10.7%</b>
Gastos de Administración	-386.3	-372.1	-277.8	-298.9	-368.1	3.8%	4.9%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-160.0	-152.7	-251.9	-142.2	-117.3	4.7%	36.3%
Predial	-196.2	-194.0	-177.4	-176.9	-175.8	1.1%	11.6%
Seguro	-98.2	-96.5	-96.9	-96.8	-89.0	1.7%	10.3%
<b>Total Gastos de operación</b>	<b>-840.6</b>	<b>-815.3</b>	<b>-803.9</b>	<b>-714.8</b>	<b>-750.2</b>	<b>3.1%</b>	<b>12.0%</b>
<b>Ingreso Operativo Neto (NOI)</b>	<b>5,023.6</b>	<b>5,000.1</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>0.5%</b>	<b>10.5%</b>
<b>Margen NOI sobre ingreso por rentas</b>	<b>86.2%</b>	<b>86.5%</b>	<b>86.6%</b>	<b>88.3%</b>	<b>87.2%</b>	<b>-0.3%</b>	<b>-1.0%</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 segundo trimestre contra el primer trimestre de 2023:

## Ingresos

Los ingresos totales incrementaron en Ps. \$71.0 millones alcanzando Ps. \$6,448.6 millones, lo que representa un crecimiento de 1.1% respecto al trimestre anterior. Esta variación se debe principalmente a:

- i. El efecto de los incrementos por inflación en contratos vigentes.
- ii. El efecto de incrementos en renovaciones de contratos.
- iii. Inicio en la contribución de ingresos de proyectos que se encontraban en desarrollo y recientemente iniciaron operación.
- iv. 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%, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.6%; es decir, una caída de 30 pbs respecto al 1T23.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 90.6%; es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 1T23.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 78.0%, es decir, un incremento de 30 pbs respecto al 1T23.
- 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 79.3%, es decir, un incremento de 230 pbs respecto al trimestre anterior.

## Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$29.5 millones o 4.1% respecto al 1T23, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos.

El gasto de predial incrementó en Ps. \$2.2 millones o 1.1% vs 1T23, debido principalmente a la actualización de los valores catastrales de algunas de nuestras propiedades.

El gasto de seguro incrementó en Ps. \$1.7 millones o 1.7% respecto al 1T23, debido principalmente a actualizaciones en la renovación de nuestra póliza de seguros.

### Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$23.5 millones o 0.5% respecto al 1T23 para llegar a Ps. \$5,023.6 millones. Lo que significa un margen del 86.2% sobre ingresos de propiedades<sup>(1)</sup> y 77.9% comparado con ingresos totales.

### Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses incrementó en Ps. \$47.1 millones o 2.0% respecto al 1T23, debido principalmente a:

- i. El incremento en la tasa de referencia en nuestra deuda a tasa variable.
- ii. Una disminución en ingresos por intereses por Ps. \$40.7 millones.
- iii. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$18.1052 a Ps. \$17.0720
- iv. Contrarrestado por la capitalización de intereses por Ps. \$432.8 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. \$44.6 millones o 2.0% comparado con el 1T23, para llegar a un monto total de Ps. \$2,175.2 millones.

### Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo una disminución de Ps. \$44.6 millones o 2.0% comparado con el 1T23, alcanzando un total de Ps. \$2,175.2 millones. Esto debido principalmente a que no hubo venta de activos durante el trimestre.

### FFO y AFFO por CBF1

Durante el 2T23 Fibra Uno liberó 28,288,235 CBF1s correspondientes al PCE<sup>(3)</sup>, cerrando el trimestre con 3,807,288,235 CBF1s en circulación. El FFO y AFFO por CBF1<sup>(2)</sup> promedio fueron de Ps. \$0.5738 en ambos casos, con variación de -2.3% vs 1T23.

(1) Ver desglose margen NOI en página 7. (2) Se calcula con el promedio de CBF1s durante el período. (3) Plan de Compensación Ejecutivo.

# Balance General

## Rentas por Cobrar

Las rentas por cobrar netas del 2T23 alcanzaron los Ps. \$2,995.2 millones, es decir, un incremento de Ps. \$123.8 millones o 4.3% 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. \$2,713.2 millones o 0.9% respecto al 1T23, 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 2T23 alcanzó los Ps. \$128,794.6 millones contra Ps. \$134,654.5 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Recompra de bonos internacionales por Us. \$70.7 millones.
- ii. La apreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$18.1052 a Ps. \$17.0720.

## Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró un incremento por Ps. \$4,462.9 millones o 2.4% (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 1T23, 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 **+1,660 pbs** para el segmento industrial, **+890 pbs** para el segmento comercial, **+710 pbs** para el segmento Otros, y **+50 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de +940 pbs para el segmento industrial, +160 pbs para el segmento comercial, -20 pbs para el segmento Otros, y -680 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente, a que ~85% 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 **+560 pbs** y el segmento de oficinas creció **+300 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación en dólares fueron de 0 pbs para el segmento industrial, -120 pbs para el segmento comercial, y -380 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 2.0% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.1%, equivalente a una reducción de 5.1% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio (15.2% comparando 2T22 vs 2T23) 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 incrementado su precio por m2 un ~9.2% 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. \$ 188.7 a Ps. \$189.5, es decir, un **incremento de 0.4%**, 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 disminuyó en 0.4% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* incrementó 4.0%, mientras que el de *Manufactura Ligera* bajó 0.2% y el subsegmento *Business Park* bajó 1.7%. La baja en los subsegmentos *Manufactura Ligera* y *Business Park* 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 2.8% 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* incrementó 1.9%. El subsegmento *Regional center* disminuyó 2.7% y el subsegmento *Fashion mall* disminuyó 2.2%; estos últimos debido principalmente al incremento superior a inflación en algunos gastos operativos.
- En el segmento *Otros* el NOI subió 1.0% debido principalmente a la estacionalidad de los ingresos variables de los hoteles.

Para mayor detalle ver página 25.

# Conciliación de NOI y FFO

Cifras en millones de pesos

	2T23	1T23	4T22	3T22	2T22	Δ% 2T23vs1T23	Δ% 2T23vs2T22
Ingresos de las propiedades <sup>(1)</sup>	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5,419.7	5,215.5	0.8%	11.7%
<b>Ingresos totales</b>	<b>6,448.6</b>	<b>6,377.6</b>	<b>6,231.6</b>	<b>6,018.4</b>	<b>5,801.3</b>	<b>1.1%</b>	<b>11.2%</b>
- Gastos administrativos	-386.3	-372.1	-277.8	-298.9	-368.1	3.8%	4.9%
- Gastos operativos	-744.4	-714.9	-807.5	-660.8	-621.7	4.1%	19.7%
- Predial	-196.2	-194.0	-177.4	-176.9	-175.8	1.1%	11.6%
- Seguro	-98.2	-96.5	-96.9	-96.8	-89.0	1.7%	10.3%
<b>Ingreso neto operativo (NOI)</b>	<b>5,023.6</b>	<b>5,000.1</b>	<b>4,872.1</b>	<b>4,785.0</b>	<b>4,546.7</b>	<b>0.5%</b>	<b>10.5%</b>
Margen sobre ingresos totales	77.9%	78.4%	78.2%	79.5%	78.4%	-0.5%	-0.5%
Margen sobre ingresos por renta <sup>(1)</sup>	86.2%	86.5%	86.6%	88.3%	87.2%	-0.3%	-1.0%
<b>Reconciliación de FFO y AFFO</b>							
Utilidad neta consolidada	5,683.5	6,669.3	12,728.8	4,385.8	2,619.8	-14.8%	116.9%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoci.	-816.9	-230.0	-7,195.3	-3,418.6	-183.8	255.1%	344.5%
+/- Variación de tipo de cambio	-3,003.8	-4,175.7	-3,167.2	1,578.7	-192.9	-28.1%	1457.1%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	71.8	-108.1	62.8	-106.2	99.8	-166.5%	-28.0%
+ Amortización de comisiones bancarias	60.8	61.0	59.0	59.9	60.6	-0.3%	0.3%
+ Provisión para el PCE	103.5	103.5	425.4	72.6	55.6	0.0%	86.1%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-126.2	-127.3	-93.3	-68.5	-63.9	-0.8%	97.6%
+/- Otros (ingresos/gastos)	176.9	1.4	1.4	-13.2	52.6	12899.2%	236.1%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	-97.2	0.0	0.0%	0.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	-597.8	-143.4	-131.8	0.0%	-100.0%
<b>FFO</b>	<b>2,175.2</b>	<b>2,219.7</b>	<b>2,249.4</b>	<b>2,275.4</b>	<b>2,341.7</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-7.1%</b>
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	597.8	143.4	131.8	0.0%	-100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	97.2	0.0	0.0%	0.0%
<b>AFFO</b>	<b>2,175.2</b>	<b>2,219.7</b>	<b>2,847.2</b>	<b>2,516.0</b>	<b>2,473.5</b>	<b>-2.0%</b>	<b>-12.1%</b>
Por CBFi							
NOI <sup>(2)</sup>	1.3252	1.3231	1.2892	1.2649	1.2016	0.2%	10.3%
FFO <sup>(2)(4)</sup>	0.5738	0.5874	0.5952	0.6015	0.6188	-2.3%	-7.3%
AFFO <sup>(2)</sup>	0.5738	0.5874	0.7534	0.6651	0.6537	-2.3%	-12.2%
Distribución <sup>(3)</sup>	0.5713	0.3891	1.1068	0.5659	0.5236	46.8%	9.1%

(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 3,807,288,235.

(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 2T23:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	186,988
Participación no controladora	6,504
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	193,493
CBFIs (millones)	3,807
NAV/CBFI*	\$ 50.82

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI <sup>(1)</sup>	20,346
Inversión terminada	281,554
Inversiones en asociadas	9,738
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,799
<b>Total propiedades operativas<sup>(2)</sup></b>	<b>294,091</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.

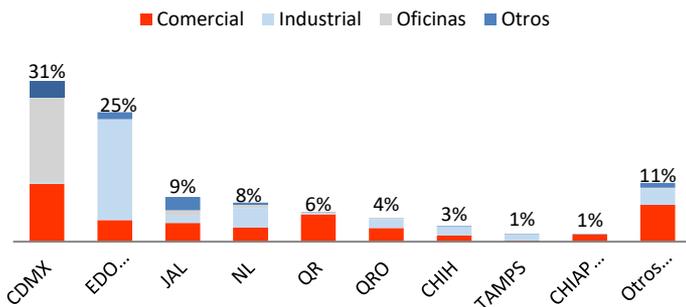
\* CBFIs al cierre del trimestre

# Resumen del Portafolio en Operación

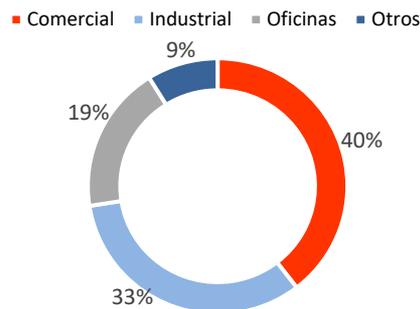
	2T23	1T23	4T22	3T22	2T22	Δ% 2T23vs1T23	Δ% 2T23vs2T22
<b>Comercial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	3,020.4	2,998.0	2,998.4	2,979.8	2,871.7	0.7%	5.2%
Operaciones <sup>(1)</sup>	147	146	146	146	149		
Duración promedio de contratos (años)	4.0	4.1	4.2	4.4	4.0		
Ocupación total	90.6%	90.3%	90.0%	89.3%	89.4%	0.3%	1.2%
<b>Industrial</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	6,012.5	6,003.0	6,000.3	6,260.5	6,178.9	0.2%	-2.7%
Operaciones <sup>(1)</sup>	180	180	180	196	195		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	3.7	3.7	3.8		
Ocupación total	97.6%	97.9%	98.0%	97.6%	97.5%	-0.3%	0.1%
<b>Oficinas</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	1,137.0	1,134.5	1,134.2	1,138.9	1,142.6	0.2%	-0.5%
Operaciones <sup>(1)</sup>	80	80	80	90	93		
Duración promedio de contratos (años)	4.5	4.7	4.6	4.8	5.0		
Ocupación total	78.0%	77.7%	76.8%	75.0%	74.9%	0.3%	3.1%
<b>Otros</b>							
GLA Total ('000 m <sup>2</sup> )	854.4	854.4	854.4	832.3	845.9	0.0%	1.0%
Operaciones <sup>(1)</sup>	206	206	206	206	222		
Duración promedio de contratos (años)	8.1	8.3	8.6	8.8	9.0		
Ocupación total	99.1%	99.1%	99.1%	99.2%	99.1%	0.0%	0.0%



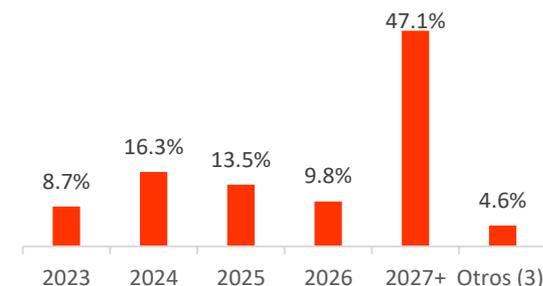
Participación por Ingresos del Portafolio  
(% RFA, al 2T'23)



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



Terminación de arrendamientos  
(% RFA, al 2T'23)



(1) Número de propiedades por tipo de operación. El número total de propiedades es de 586, (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 2T23:

SEGMENTO	2T23				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	281,147	2,700,567	38,677	3,020,391	90.6%
INDUSTRIAL	142,489	5,870,052		6,012,541	97.6%
OFICINA	249,715	887,240		1,136,956	78.0%
OTROS	7,153	825,980	21,229	854,362	99.1%
<b>TOTAL</b>	<b>680,504</b>	<b>10,283,840</b>	<b>59,905</b>	<b>11,024,248</b>	<b>93.8%</b>

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 2T23 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 2T23	VS 1T23
COMERCIAL	12,417	26,259	38,677	67.9%	25.0%
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>12,417</b>	<b>47,488</b>	<b>59,905</b>	<b>79.3%</b>	<b>2.3%</b>

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

# Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	2T22 (Ps.) millones	2T23 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,013	\$ 7,224	3.0%	
COMERCIAL	\$ 8,563	\$ 9,280	8.4%	
OFICINA	\$ 4,191	\$ 4,098	-2.2%	
OTROS	\$ 2,166	\$ 2,238	3.3%	
<b>Total</b>	<b>\$ 21,933</b>	<b>\$ 22,840</b>	<b>4.1%</b>	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T22	2T23	% Variación
INDUSTRIAL	97.0%	97.6%	0.7%
COMERCIAL	89.4%	90.3%	0.8%
OFICINA	75.1%	78.0%	2.9%
OTROS	99.1%	99.1%	0.0%
<b>Total</b>	<b>92.8%</b>	<b>93.8%</b>	<b>0.9%</b>

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	2T22	2T23	% Variación
INDUSTRIAL	5,919,368	6,012,541	1.6%
COMERCIAL	2,870,308	2,878,149	0.3%
OFICINA	1,134,947	1,136,956	0.2%
OTROS	832,460	833,133	0.1%
<b>Total</b>	<b>10,757,083</b>	<b>10,860,778</b>	<b>1.0%</b>

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES					
Sector	2T22(Ps.)	2T23 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @7.13%	
INDUSTRIAL	\$ 102.1	\$ 102.6	0.5%	-6.6%	
COMERCIAL	\$ 277.9	\$ 297.6	7.1%	0.0%	
OFICINA	\$ 409.5	\$ 384.9	-6.0%	-13.1%	
OTROS	\$ 218.7	\$ 225.8	3.2%	-3.9%	
<b>Total</b>	<b>\$ 183.3</b>	<b>\$ 186.9</b>	<b>2.0%</b>	<b>-5.1%</b>	

Durante el segundo trimestre de 2023, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 4.1% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 8.4%, seguido por el segmento otros con un 3.3%, el segmento industrial con un 3.0% y el segmento de oficinas con un -2.2%. 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 (15.2% año a año) y su efecto en los contratos en dólares. De haber permanecido el mismo tipo de cambio, los ingresos del segmento industrial habrían crecido un 9.2%, y los ingresos del segmento oficinas habrían crecido un 4.2%

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 90 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 290 pbs, mientras que el segmento comercial creció 80 pbs, el industrial subió 70 pbs y el segmento *otros* se mantuvo estable. 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 1.0%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 1.6%, seguido del segmento comercial con un 0.3%, el segmento oficinas con un 0.2% y el segmento otros con un 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 2.0% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 7.13%, vimos una reducción en términos reales de 5.1%. El segmento comercial se mantuvo estable, mientras que los segmento *otros*, *industrial* y *oficina* bajaron 3.9%, 6.6% y 13.1% respectivamente. Estos últimos debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD (15.2% año a año), 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

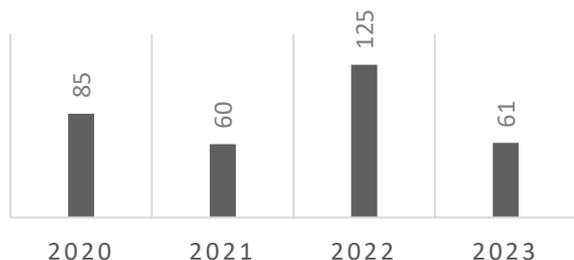
## Durante el segundo trimestre de 2023:

- Publicamos nuestro Reporte Integrado ESG 2022, auditado por quinta vez consecutiva por un tercero independiente. Disponible [aquí](#).
- Realizamos un estudio para determinar el estado actual de los impactos y riesgos que pueden causar afectaciones a los Derechos Humanos en nuestras operaciones diarias en centros comerciales, parques industriales y oficinas. Lo anterior con la finalidad de robustecer nuestra estrategia de sostenibilidad. Los resultados se pueden consultar en el reporte de sostenibilidad.
- FUNO obtiene el reconocimiento **ESG Regional Top Rated** por parte de **Sustainalytics**, que nos coloca en el top de empresas con prácticas ASG en la región de Latinoamérica.
- El IMSS otorgó a FUNO el Distintivo **ELSSA (Entornos Laborales Seguros y Saludables)**, gracias a las acciones y estrategias implementadas para mejorar la salud, seguridad y bienestar de las personas colaboradoras, así como la productividad y calidad en los centros de trabajo.
- El edificio de oficinas de Galerías Guadalajara obtuvo la certificación EDGE (7,201.90  $m^2$ ).

# Resultados ASG

## Información Social

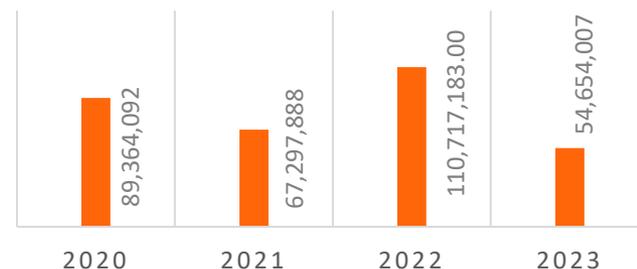
### INICIATIVAS SOCIALES



■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

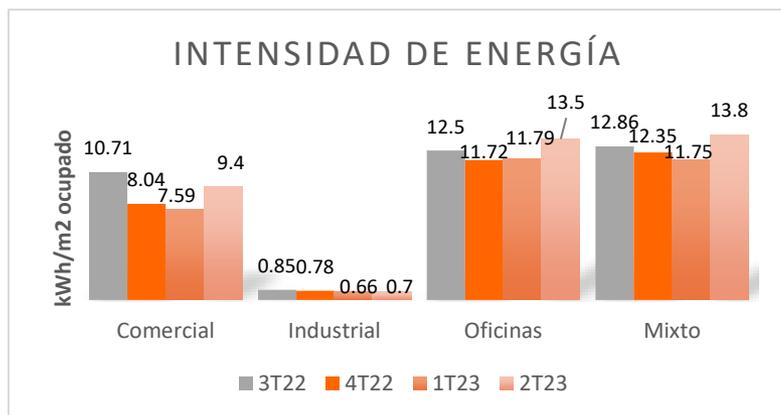


### DONACIONES FINANCIERAS

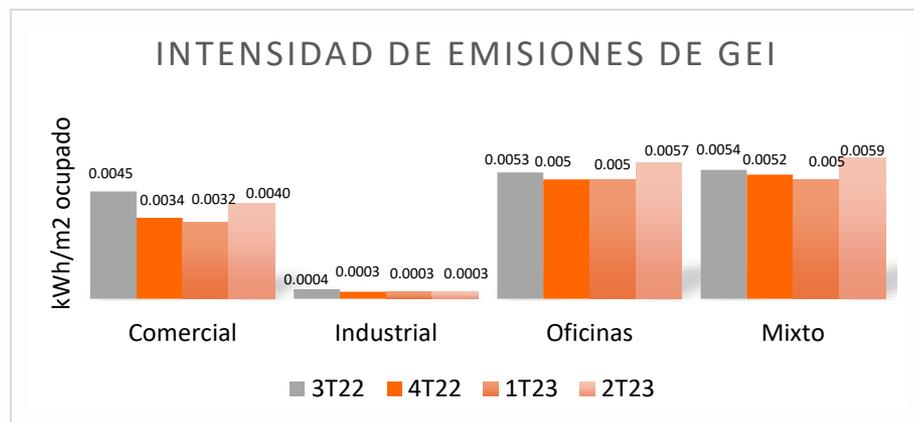


## Información Ambiental

### 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.

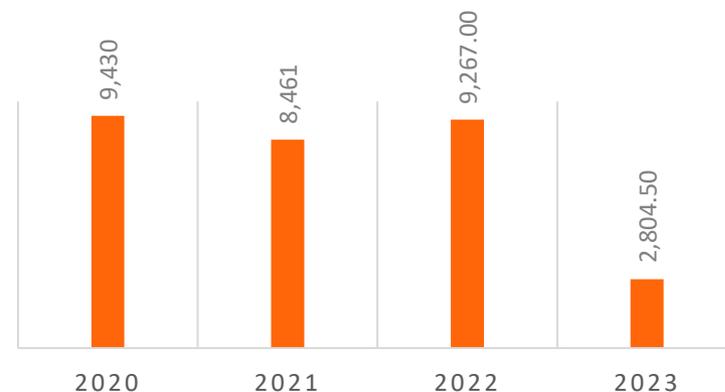
**Intensidad de emisiones:** mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

# Resultados ASG

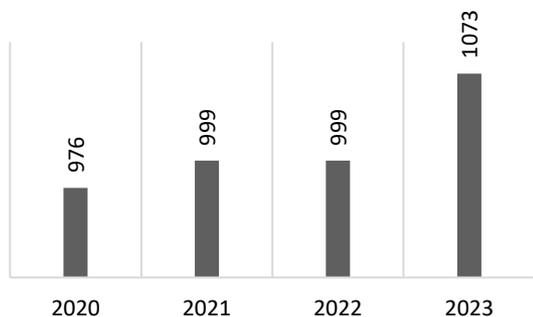
## Información Social

	3T22	4T22	1T23	2T23
Número de fatalidades	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	4.26	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	23.40	22.6	23.79	18.42
Rotación de colaboradores FUNO (%)	13.22	20	3	10.32
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	38	35	47	33

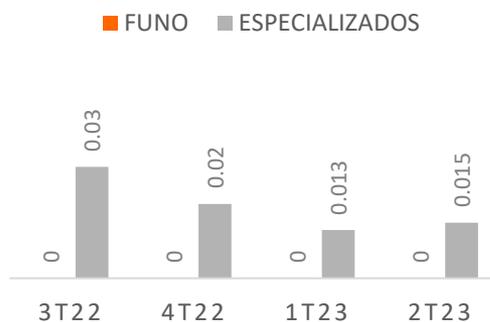
## HORAS DE CAPACITACIÓN



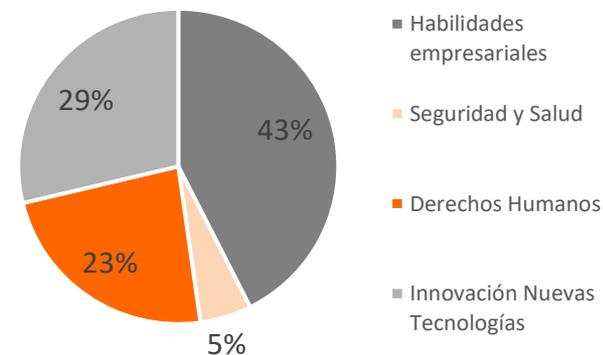
## NÚMERO DE COLABORADORES



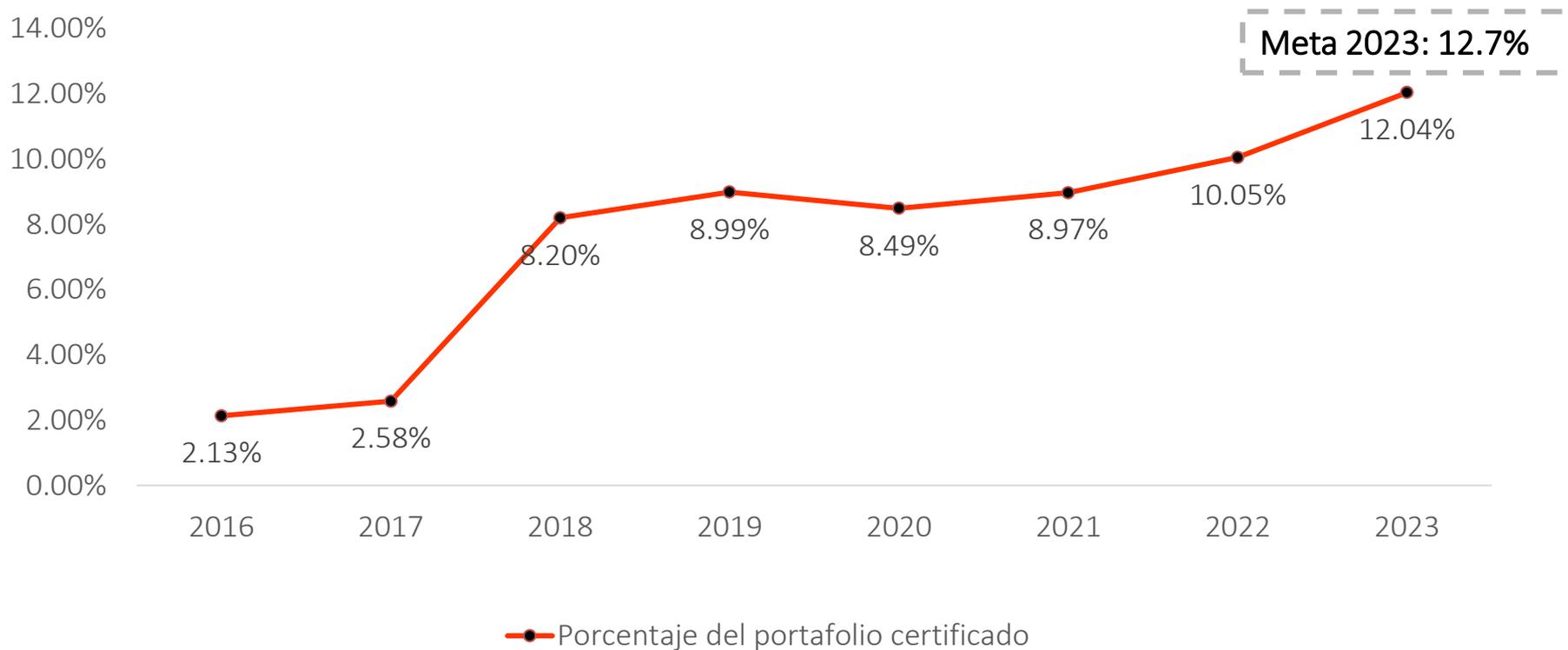
## ÍNDICE DE AUSENTISMO



## CAPACITACIÓN POR TEMA



## Porcentaje certificado del portafolio



# Información Complementaria

## Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 1T23 Ps. 000's	Ingresos 2T23 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,423,868	2,445,450	0.9%
Industrial <sup>(2)</sup>	1,854,513	1,891,796	2.0%
Oficinas <sup>(3)</sup>	776,134	787,405	1.5%
Otros	672,179	645,863	-3.9%
<b>TOTAL</b>	<b>5,726,694</b>	<b>5,770,514</b>	<b>0.8%</b>

## Pipeline Adquisiciones

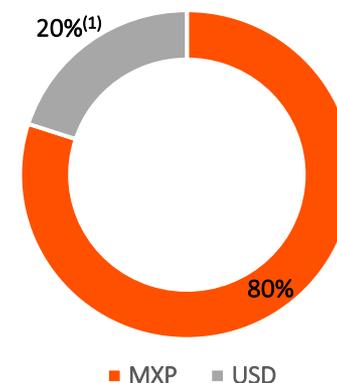
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

## 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 1.0% vs 1T23, 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 3.9%.  
 (3) Sin el efecto de variación por tipo de cambio, los ingresos del segmento incrementaron 2.4%.

# Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 2T 2023									
Moneda	Segmento	# de casos	Ingresos Anualizados (000's)	M2 2023	\$/M2 2022	\$/M2 2023	% Var \$ / M2 2023 vs 2022	Inflación promedio 12 meses	% Variación vs Inflación
MXP	Retail	1,121	1,309,672	280,744	\$ 356.9	\$ 388.7	8.9%	7.3%	1.6%
	Industrial	79	616,742	495,001	\$ 89.0	\$ 103.8	16.6%	7.3%	9.4%
	Office	55	483,998	141,768	\$ 283.0	\$ 284.5	0.5%	7.3%	-6.8%
	Others	2	13,041	11,350	\$ 89.4	\$ 95.7	7.1%	7.3%	-0.2%
USD	Retail	68	5,991	9,135	\$ 51.8	\$ 54.6	5.6%	6.8%	-1.2%
	Industrial	22	12,118	191,172	\$ 4.9	\$ 5.3	6.8%	6.8%	0.0%
	Office	13	51,799	143,102	\$ 29.3	\$ 30.2	3.0%	6.8%	-3.8%

Para el segundo trimestre de 2023, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1660 pbs** para el segmento industrial, **+890 pbs** para el segmento comercial, **+710** para el segmento otros y de **+50 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de 940 pbs, el segmento comercial incrementó 160 pbs, el segmento *otros* bajó 20 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 680 pbs. Este último debido principalmente, a que ~85% 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 **560 pbs** y el segmento de oficinas creció **300 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI), el segmento industrial se mantuvo estable, el segmento comercial bajó 120 pbs, y el segmento de oficinas tuvo una caída de 380 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 USD el segmento *Otros*.

# Ocupación del Portafolio

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
INICIAL	17	718,449	692,064	96%
GRIS	1	79,329	78,266	99%
BLANCO	1	44,213	43,006	97%
AZUL	19	104,080	98,110	94%
ROJO	179	125,575	125,575	100%
S. VILLAHERMOSA	1	23,711	20,584	87%
VERDE	1	118,455	118,456	100%
MORADO	16	547,846	463,703	85%
TORRE MAYOR	1	83,971	70,931	84%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,057,567	1,978,683	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	77,725	100%
INDIVIDUALES	9	237,413	195,395	82%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%
APOLO	47	935,652	865,587	93%
P12	10	93,854	67,625	72%
MAINE	5	136,886	129,727	95%
CALIFORNIA	26	316,092	302,060	96%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
ESPACIO AGS.	1	24,017	23,953	100%
LA VIGA	1	78,775	38,291	49%
R15	5	330,976	303,012	92%
H. CENTRO HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,469	113,680	86%
KANSAS	13	427,573	350,708	89%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,333	30,664	89%
ALASKA	6	125,519	88,391	70%
TURBO	20	571,828	516,113	94%
APOLO II	16	237,375	223,334	94%
FRIMAX	3	620,336	620,337	100%
TITAN	62	1,040,537	994,438	96%
IND. HERCULES	4	406,037	406,037	100%
MITIKAH	7	284,020	270,744	95%
MEMORIAL	16	79,384	79,384	100%
EX-ROJO	10	36,504	10,937	30%
<b>Total</b>	<b>586</b>	<b>11,024,248</b>	<b>10,283,840</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	33,931	30,843	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	34,705	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	102,438	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,159	380,596	-	11,686
CD DE MEXICO	583,221	44,934	765,330	232,975
COAHUILA	46,162	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO DE MEXICO	462,837	3,296,003	6,205	137,863
GUANAJUATO	56,407	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,740	-	-	4,838
HIDALGO	54,662	62,189	-	1,473
JALISCO	200,514	264,988	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	41,425	-	-	320
NUEVO LEON	187,566	668,064	25,744	28,444
OAXACA	27,336	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	138,522	324,015	6,522	425
QUINTANA ROO	244,216	30,232	13,504	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,657	-	820	1,996
SONORA	69,468	4,499	5,711	6,839
TABASCO	20,584	-	-	300
TAMAULIPAS	19,229	250,212	1,437	6,367
TLAXCALA	36,303	-	-	-
VERACRUZ	70,283	-	3,829	8,191
YUCATAN	58,973	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	30,798	-	-
	<b>2,700,567</b>	<b>5,870,052</b>	<b>887,240</b>	<b>825,980</b>

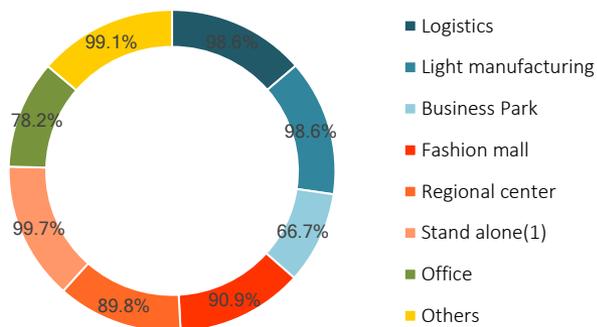
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

# 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> 2T23 (Ps. millones)
Logistics	4,498.0	4,436.6	98.6%	99.9	1,295.0
Light manufacturing	1,317.8	1,299.2	98.6%	94.0	362.5
Business Park	187.5	125.0	66.7%	285.0	101.7
Fashion mall	747.5	679.7	90.9%	428.6	734.6
Regional center	2,052.6	1,844.0	89.8%	270.2	1,330.9
Stand alone <sup>(1)</sup>	161.4	161.0	99.7%	143.9	60.8
Office	1,166.4	912.4	78.2%	382.2	703.5
Others	833.1	826.0	99.1%	225.8	497.6
<b>Total</b>	<b>10,964.3</b>	<b>10,283.8</b>	<b>93.8%</b>	<b>189.5</b>	<b>5,086.4</b>

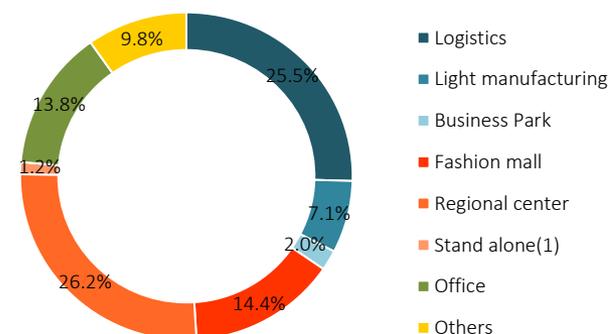
## Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 2T23



## NOI por Subsegmento

(% NOI) 2T23



(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.

# CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

## Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m <sup>2</sup> )	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base	Ingreso Estimado	Ingreso Estimado	Fecha de Entrega
						Anualizado (A)	Adicional (B)	Anual Total (A+B) <sup>(1)</sup>	
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	2,256.0	1,244.0	0	392.0	392.0	4Q'24
<b>Total</b>			<b>66,561</b>	<b>2,256.0</b>	<b>1,244.0</b>	<b>0</b>	<b>392.0</b>	<b>392.0</b>	

## Inversión Portafolio Operativo

### Inversión acumulada al 2T23<sup>(4)</sup>

Comercial	950.6
Industrial	508.7
Oficina	199.4
Otros	42.2
<b>Total</b>	<b>1,700.9</b>

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 2T23 es de aprox. 284 mil m2 incluidos Centro comercial, Torre M, Torre de consultorios y Centro Bancomer.

(3) Incluye valor de terreno.

(4) Incluye expansiones.

# Co-inversión Helios

- Helios ha comprometido un total de Ps. \$3,800 millones
- Se han invertido en el proyecto Ps. \$ 9,430.3 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:

	<b>30/06/2023</b>
Activos	<u>\$ 1,195,059</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 18,603,297</u>
Pasivos	<u>\$ 6,407,046</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 8,302,612</u>
Participación no controlada	<u>\$ 5,088,698</u>

	<b>30/06/2023</b>
Utilidad del año	<u>\$ 596,753</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ 226,766</u>

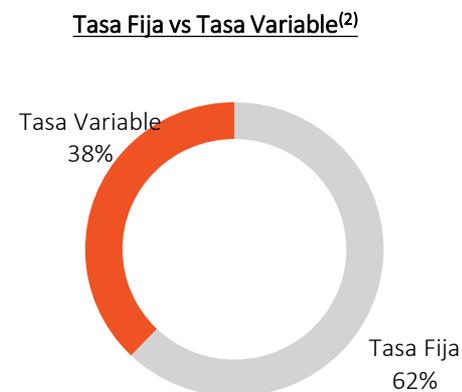
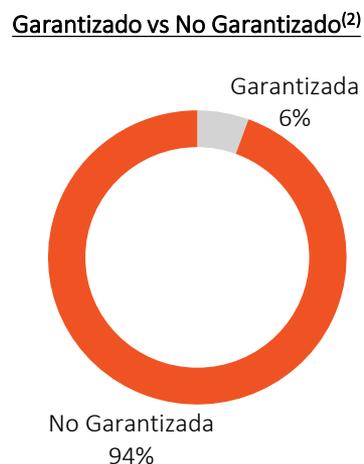
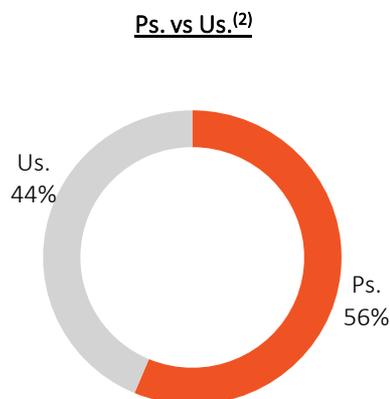


Nota: Cifras en miles de pesos.

# 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>	40.0%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.2%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.7x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados <sup>(2)</sup>	242.2%	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

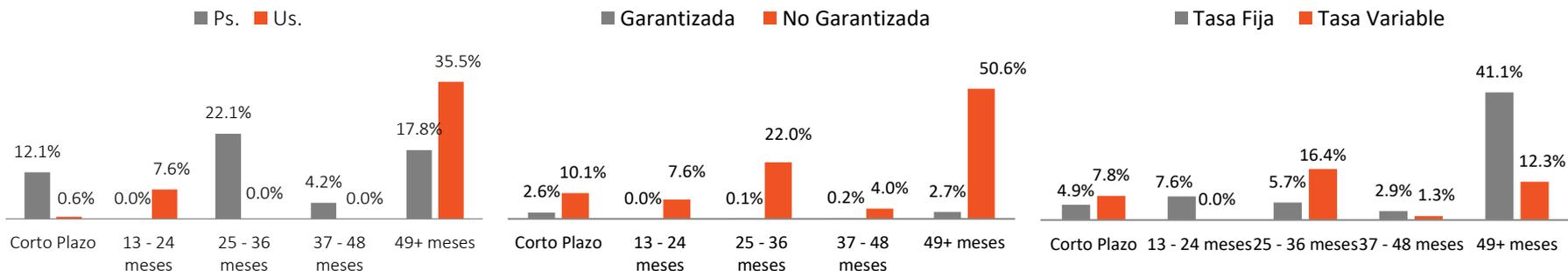
# Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos <sup>(2)</sup>	5,960.6
Utilidad de operación después de distribuciones	14,777.6
Líneas de crédito	22,599.5
<b>Subtotal</b>	<b>43,337.7</b>
Servicio de la deuda	27,155.7
CapEx	3,049.0
<b>Subtotal</b>	<b>30,204.7</b>



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	38.3%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda <sup>(1)</sup>	1.4x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



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

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

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

Cifras en millones de pesos

# Distribución Trimestral

- En línea con el compromiso de FUNO de creación de valor constante a sus tenedores de CBFIs, el Comité Técnico aprobó una distribución trimestral por un monto de Ps. \$2,175.2 millones correspondiente al período del 1 de abril de 2023 al 30 de junio de 2023. Esto es equivalente a Ps. \$0.5713 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	0.5713
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: 3,807,288,235.

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Activo	Notas	30/06/2023	31/12/2022
<b>Activo circulante:</b>			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 4,374,768	\$ 6,887,111
Rentas por cobrar a clientes	4.	2,995,155	2,851,632
Otras cuentas por cobrar	5.	1,988,213	6,237,450
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	8,490	153,272
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,118,724	965,200
Activo financiero de propiedades		311,104	231,699
Instrumentos financieros derivados	11.	19,625	50,068
Pagos anticipados		1,554,722	1,759,223
<b>Total de activo circulante</b>		<b>12,370,801</b>	<b>19,135,655</b>
<b>Activo no circulante:</b>			
Inversiones en instrumentos financieros	6.	1,331,817	1,324,008
Propiedades de inversión	7.	307,214,995	300,989,567
Activo financiero de propiedades		2,572,561	2,513,859
Inversiones en asociadas	8.	9,737,813	10,679,088
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	1,596,636	1,596,636
Pagos anticipados		555,162	762,751
Instrumentos financieros derivados	11.	124,792	190,264
Otros activos	9.	1,069,081	1,120,173
<b>Total de activo no circulante</b>		<b>324,202,857</b>	<b>319,176,346</b>
<b>Total de activo</b>		<b>336,573,658</b>	<b>338,312,001</b>

# Información Financiera

## Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/06/2023	31/12/2022
<b>Pasivo a corto plazo:</b>			
Préstamos	10.	16,621,323	22,959,941
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	7,096,988	6,573,655
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		132,237	135,940
Rentas cobradas por anticipado		312,087	317,493
Derechos de arrendamiento		151,489	48,600
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	557,265	439,799
<b>Total de pasivo a corto plazo</b>		<b>25,547,807</b>	<b>31,151,846</b>
<b>Pasivo a largo plazo:</b>			
Préstamos	10.	111,277,209	116,479,110
Pasivos acumulados		569,596	535,805
Depósitos de los arrendatarios		1,313,889	1,354,305
Rentas cobradas por anticipado		553,647	713,347
Instrumentos financieros derivados	11.	3,818,994	1,926,580
<b>Total de pasivo a largo plazo</b>		<b>117,533,335</b>	<b>121,009,147</b>
<b>Total de pasivo</b>		<b>143,081,142</b>	<b>152,160,993</b>
<b>Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:</b>			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,258,073	106,051,073
Utilidades retenidas		80,146,071	73,814,800
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(945,411)	(1,345,796)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,529,645	1,407,837
<b>Total de patrimonio controladora</b>		<b>186,988,378</b>	<b>179,927,914</b>
<b>Participación no controladora</b>		<b>6,504,138</b>	<b>6,223,094</b>
<b>Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>193,492,516</b>	<b>186,151,008</b>
<b>Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios</b>		<b>\$ 336,573,658</b>	<b>\$ 338,312,001</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2023	Transacciones del segundo trimestre 2023	31/03/2023	30/06/2022	Transacciones del segundo trimestre 2022	31/03/2022
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 11,349,264	\$ 5,698,236	\$ 5,651,028	\$ 10,362,079	5,123,916	5,238,163
Reserva por descuentos	-	-	-	(85,114)	-	(85,114)
Ingresos por mantenimiento	1,146,579	584,424	562,155	1,002,442	504,365	498,077
Reserva por descuentos	-	-	-	112,011	-	112,011
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	111,522	56,491	55,031	152,995	91,559	61,436
Ingresos de activos financieros de propiedades	147,945	72,279	75,666	-	-	-
Comisiones	70,913	37,202	33,711	106,285	81,484	24,801
	<b>12,826,223</b>	<b>6,448,632</b>	<b>6,377,591</b>	<b>11,650,698</b>	<b>5,801,324</b>	<b>5,849,374</b>
Honorarios de administración	(505,489)	(263,733)	(241,756)	(447,005)	(225,043)	(221,962)
Gastos de administración	(758,316)	(386,250)	(372,066)	(745,078)	(368,140)	(376,938)
Gastos de operación	(1,459,301)	(744,408)	(714,893)	(1,214,692)	(621,704)	(592,988)
Predial	(390,225)	(196,200)	(194,025)	(350,249)	(175,778)	(174,471)
Seguros	(194,616)	(98,151)	(96,465)	(177,960)	(88,980)	(88,980)
	<b>(3,307,947)</b>	<b>(1,688,742)</b>	<b>(1,619,205)</b>	<b>(2,934,984)</b>	<b>(1,479,645)</b>	<b>(1,455,339)</b>
<b>Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>9,518,276</b>	<b>4,759,890</b>	<b>4,758,386</b>	<b>8,715,714</b>	<b>4,321,679</b>	<b>4,394,035</b>
Gastos por intereses	(5,019,626)	(2,513,019)	(2,506,607)	(3,915,913)	(1,995,967)	(1,919,946)
Ingresos por intereses	149,707	54,501	95,206	118,578	79,867	38,711
<b>Utilidad después de gastos e ingresos por intereses</b>	<b>4,648,357</b>	<b>2,301,372</b>	<b>2,346,985</b>	<b>4,918,379</b>	<b>2,405,579</b>	<b>2,512,800</b>

# Información Financiera

## Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/06/2023	Transacciones del segundo trimestre 2023	31/03/2023	30/06/2022	Transacciones del segundo trimestre 2022	31/03/2022
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	131,795	131,795	-
Utilidad cambiaria, neta	7,179,459	3,003,798	4,175,661	2,008,225	192,909	1,815,316
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	36,248	(71,810)	108,058	(143,363)	(99,798)	(43,565)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	1,046,939	816,918	230,021	488,940	183,770	305,170
Amortización plataforma administrativa	(51,092)	(25,546)	(25,546)	(51,092)	(25,546)	(25,546)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(121,781)	(60,807)	(60,974)	(119,845)	(60,627)	(59,218)
Otros gastos	(178,280)	(176,919)	(1,361)	(105,581)	(52,637)	(52,944)
Bono ejecutivo	(207,000)	(103,500)	(103,500)	(145,200)	(55,625)	(89,575)
<b>Utilidad neta consolidada</b>	<b>\$ 12,352,850</b>	<b>\$ 5,683,506</b>	<b>\$ 6,669,344</b>	<b>\$ 6,982,258</b>	<b>2,619,820</b>	<b>4,362,438</b>
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	395,590	159,616	235,974	(51,310)	160,666	(211,976)
<b>Utilidad integral consolidada</b>	<b>\$ 12,748,440</b>	<b>\$ 5,843,122</b>	<b>\$ 6,905,318</b>	<b>\$ 6,930,948</b>	<b>2,780,486</b>	<b>4,150,462</b>
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	12,106,127	5,562,228	6,543,899	6,791,485	2,556,313	4,235,172
Participación no controladora	246,723	121,278	125,445	190,773	63,507	127,266
	<b>\$ 12,352,850</b>	<b>\$ 5,683,506</b>	<b>\$ 6,669,344</b>	<b>\$ 6,982,258</b>	<b>2,619,820</b>	<b>4,362,438</b>
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	12,506,512	5,729,868	6,776,644	6,676,504	2,692,019	3,984,485
Participación no controladora	241,928	113,254	128,674	254,444	88,467	165,977
	<b>\$ 12,748,440</b>	<b>\$ 5,843,122</b>	<b>\$ 6,905,318</b>	<b>\$ 6,930,948</b>	<b>2,780,486</b>	<b>4,150,462</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2023	30/06/2022
<b>Actividades de operación:</b>		
<b>Utilidad neta consolidada del año</b>	<b>\$ 12,352,850</b>	<b>\$ 6,982,258</b>
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
(Utilidad) Pérdida en participación de inversión en asociadas y Valor Razonable de Propiedades de Inversión	(1,046,939)	(488,941)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(7,336,902)	(1,908,617)
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(131,795)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,048,980	866,453
Bono ejecutivo	207,000	145,200
Intereses a favor	(149,707)	(118,578)
Intereses a cargo	5,019,626	3,915,913
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(36,248)	(51,307)
Otras partidas no monetarias	1,303	39,291
<b>Total</b>	<b>10,059,963</b>	<b>9,249,877</b>
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(195,491)	(383,538)
Otras cuentas por cobrar	(22,303)	(48,494)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,714)	(6,402)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	434,476	394,899
Pagos anticipados y otros activos	(1,048,332)	(738,841)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	359,826	552,848
Rentas cobradas por anticipado	(165,106)	39,751
Derechos de arrendamiento	102,889	4,047
Depósitos de los arrendatarios	(44,119)	62,320
Cuentas por pagar partes relacionadas	(54,520)	169,794
<b>Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación</b>	<b>9,425,569</b>	<b>9,296,261</b>

# Información Financiera

## Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/06/2023	30/06/2022
<b>Actividades de inversión:</b>		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(3,167,601)	(3,832,498)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(50,000)	(2,950,000)
Recuperación de seguros	8,443	355,765
Venta de propiedades de inversión	3,608,683	60,000
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(871,682)	(628,426)
Intereses cobrados	149,707	118,578
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión</b>	<b>(322,450)</b>	<b>(6,876,581)</b>
<b>Actividades de financiamiento:</b>		
Pagos de préstamos	(15,489,839)	(11,428,906)
Préstamos obtenidos	14,188,530	16,214,644
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	-	(680,000)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	146,496	353,000
Instrumentos Financieros Derivados	(722,791)	365,546
Contribuciones al patrimonio	143,722	175,000
Distribuciones a los fideicomisarios	(5,678,313)	(4,507,309)
Recompra de CBFIs	-	(554,146)
Intereses pagados	(4,203,267)	(3,838,941)
<b>Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento</b>	<b>(11,615,462)</b>	<b>(3,901,112)</b>
<b>Efectivo y efectivo restringido:</b>		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(2,512,343)	(1,481,432)
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>\$ 4,374,768</b>	<b>\$ 5,258,079</b>

# Próximos Resultados

## Reporte

Tercer Trimestre 2023

Cuarto Trimestre 2023

Primer Trimestre 2024

Segundo Trimestre 2024

## Fecha

Tentativamente, 26 de Octubre del 2023

Tentativamente, 27 de Febrero de 2024

Tentativamente, 25 de Abril de 2024

Tentativamente , 25 de Julio del 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.