



SUPPLEMENTO
INFORMATIVO
3T23

Conferencia telefónica

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

La conferencia telefónica se llevará a cabo el miércoles 25 de octubre 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
Bank of America	Carlos Peyrelongue	carlos.peyrelongue@bofa.com
Barclays	Pablo Monsivais	pablo.monsivais@barclays.com
BBVA	Francisco Chavez	f.chavez@bbva.com
Bradesco BBI	Rodolfo Ramos	rodolfo.ramos@bradescobbi.com
BTG Pactual	Gordon Lee	Gordon.Lee@btgpactual.com
BX+	Eduardo Lopez Ponce	elopezp@vepormas.com
Citi	Andre Mazini	andre.mazini@citi.com
GBM	Javier Gayol	jgayol@gbm.com.mx
Goldman Sachs	Jorel Guilloty	Jorel.Guilloty@gs.com
Intercam	Alejandra Marcos	amarcos@intercam.com.mx
Itau BBA Securities	Alejandro Fuchs	alejandro.fuchs@itaubba.com
JP Morgan	Adrian Huerta	adrian.huerta@jpmorgan.com
Morgan Stanley	Alejandra Obregón	Alejandra.Obregon@morganstanley.com
Nau securities	Luis Prieto	luisprieto@nau-securities.com
Punto Casa de Bolsa	Armando Rodriguez	armando.rodiguez@signumreseach.com
Santander	Pablo Ricalde	paricalde@santander.com.mx
Scotiabank	Francisco Suarez	Francisco.Suarez@scotiabank.com
UBS	Victor Tapia	victor.tapia@ubs.com

FIBRA UNO REPORTA SÓLIDO CRECIMIENTO EN RENTAS INDUSTRIALES Y UNA FUERTE RECUPERACIÓN EN LA OCUPACIÓN DE OFICINAS

Ciudad de México a 24 de octubre 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 tercer trimestre del 2023.

Durante el Tercer Trimestre 2023

- **Ingresos totales** se mantienen estables en **Ps. \$6,448.1 millones**, a pesar de la salida de ingresos del portafolio *Reynosa*.
- **NOI** se mantiene estable en **Ps. \$5,030.2 millones** y con margen NOI sobre ingresos por renta de propiedades de **86.6%**.
- Recompra de bonos internacionales por **Us. \$54.6 millones**.
- Distribución trimestral de **Ps. \$0.5823 por CBF⁽¹⁾**, equivalente al **100% del FFO** y corresponde en su totalidad al resultado fiscal.
- La ocupación del portafolio en operación cerró en **94.0%**, incrementando **20 pbs**.
- La **ocupación** del segmento **oficinas** crece **170 pbs** durante el trimestre, cerrando en **79.7%**.
- Incrementos en contratos renovados en pesos de **+1,770 pbs** en el segmento industrial, **+790 pbs** para el segmento otros, y **+710 pbs** en el segmento comercial.
- Incremento en contratos renovados en dólares de **+790 pbs** en el segmento industrial, **+720 pbs** en el segmento comercial y **+230 pbs** en el segmento oficinas.

Comparado con el Tercer Trimestre 2022

- Incremento en ingresos totales de **7.1%**, a pesar del efecto de la venta de propiedades y la apreciación del tipo de cambio.
- Crecimiento en **NOI/CBF⁽²⁾** de **4.5%**.
- Incremento de **80 pbs** en **ocupación** total del portafolio.
- Incremento de **470 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 una vez más los resultados financieros y operativos de nuestra compañía. Pero antes de ir directo a los números, me gustaría empezar agradeciendo por todo el apoyo que nos han brindado en las diferentes iniciativas que hemos llevado a cabo en los últimos meses. Como saben, hemos estado trabajando en diferentes iniciativas para desbloquear valor para los inversionistas de Fibra Uno, primero, por medio de la internalización del asesor y, segundo, con la segregación de nuestro portafolio industrial para poder tomar ventaja de las crecientes oportunidades del *nearshoring*. Contamos con el mejor y más grande portafolio industrial del país, y creemos que, a través de la segmentación de nuestras propiedades industriales, daremos a los inversionistas la oportunidad de invertir directamente en el mejor y más grande jugador industrial del país, con el potencial de duplicar su tamaño inicial en los siguientes 5 a 10 años.

Es importante mencionar que no nos estamos desinvirtiendo de nuestro portafolio industrial; continuamos siendo el principal patrocinador y socio, y como tal, continuaremos consolidando sus resultados, brindando a los inversionistas de FUNO la ventaja de todo su potencial, en conjunto con las demás operaciones comerciales, oficinas y otros.

Volviendo a nuestros resultados trimestrales, me complace compartir con ustedes la continua recuperación de nuestro portafolio de oficinas, que cerró el trimestre con una ocupación de 79.7%, aumentando 170 pbs trimestre a trimestre, en línea con nuestro objetivo de cerrar alrededor del 80% para finales de año. El segmento comercial continua con tendencia de recuperación, incrementando niveles de rentas y ocupación. Como parte de nuestro continuo esfuerzo por satisfacer las necesidades de crecimiento de nuestros clientes, estamos remodelando uno de nuestros centros comerciales más turísticos: La Isla Cancún, lo que nos permitirá incrementar el contenido de marcas lujo del centro comercial. Otro desarrollo exitoso es nuestro centro comercial *Tapachula*, que fue recientemente inaugurado en el segundo trimestre de este año y ya está ocupado al 86%; prueba continua de que el segmento comercial aún se encuentra poco penetrado en algunas zonas del país. En general vemos una fuerte recuperación en el tráfico de personas y ventas de nuestros inquilinos en nuestros centros comerciales. En cuanto a nuestro portafolio industrial, continúa mostrando una fuerte dinámica de oferta-demanda, continuamos viendo crecimientos en renta doble dígito en las renovaciones de contratos y la ocupación permanece alrededor de 98%, no sólo para nuestro portafolio, sino a nivel nacional. Esto, en conjunto con un costo de reposición más alto, son las razones por las cuales vemos rentas por encima de los 8 dólares por pie cuadrado al año para nuevos desarrollos. En general, veo que este impacto positivo del *nearshoring* continuara durante los próximos 15 años, y es por eso que estamos entusiasmados con el lanzamiento de la mejor y más grande FIBRA industrial de México: Nearshoring Experts and Technologies (FIBRA NEXT).

En el frente de ASG, este año hemos demostrado el compromiso con nuestros inversionistas, particularmente en el frente de gobierno corporativo con el proceso de internalización, que generó un rendimiento inmediato del 15% tan pronto hicimos públicas nuestras intenciones. Este es sólo el comienzo de lo que tenemos en mente para FUNO y su futuro.

Este trimestre también entregamos la certificación final para el complejo de usos mixtos Mitikah Ciudad Viva, y representa la primera de muchas certificaciones de centros comerciales por venir. La relevancia de nuestro objetivo de certificaciones es que revela nuestro camino hacia un portafolio “Carbono Cero Neto” para 2050. Esto muestra como la operación sigue siendo nuestra prioridad y continuaremos con nuestros compromisos públicos sociales y ambientales.

Ninguno de nuestros logros habría sido posible sin la dedicación de nuestro talentoso equipo administrativo y el esfuerzo de nuestros colaboradores. Su inquebrantable compromiso con la misión de FUNO continúa siendo la fuerza que impulsa nuestro éxito.

Finalmente, quiero expresarles nuestro más sincero agradecimiento por su confianza y continuo apoyo. En FUNO, tenemos la confianza en nuestro futuro y continuamos con nuestro compromiso a brindar excelencia.

Sinceramente,
André El-Mann
CEO, FUNO

Información Relevante del Trimestre

Indicadores Financieros

Cifras en millones de pesos

	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22	Δ% 3T23vs2T23	Δ% 3T23vs3T22
Ingresos totales	6,373.7	6,376.4	6,301.9	5,922.9	6,018.4	0.0%	5.9%
Ingresos de activos financieros de propiedades ⁽¹⁰⁾	74.4	72.3	75.7	308.7	0.0	2.9%	100.0%
Ingresos totales	6,448.1	6,448.6	6,377.6	6,231.6	6,018.4	0.0%	7.1%
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	5,807.9	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5,419.7	-0.3%	7.2%
Ingreso operativo neto (NOI)	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	4,785.0	0.1%	5.1%
Margen NOI sobre ingreso total ⁽²⁾	78.0%	77.9%	78.4%	78.2%	79.5%	0.1%	-1.5%
Margen NOI sobre ingreso por propiedades ⁽³⁾	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	88.3%	0.4%	-1.7%
Fondos de operaciones (FFO)	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,249.4	2,275.4	1.9%	-2.6%
Margen FFO	38.2%	37.3%	38.4%	42.3%	42.0%	0.8%	-3.8%
POR CBFi							
NOI ⁽⁴⁾	1.3212	1.3252	1.3231	1.2892	1.2649	-0.3%	4.5%
FFO ⁽⁴⁾	0.5823	0.5738	0.5874	0.5952	0.6015	1.5%	-3.2%
AFFO ⁽⁴⁾	0.5823	0.5738	0.5874	0.7534	0.6651	1.5%	-12.5%
Distribución ⁽⁵⁾	0.5823	0.5713	0.3891	1.1068	0.5659	1.9%	2.9%
CBFis							
CBFis promedio en el periodo ⁽⁶⁾	3,807.3	3,790.8	3,779.0	3,779.0	3,782.9	0.4%	0.6%
CBFis en circulación al final del periodo ⁽⁶⁾	3,807.3	3,807.3	3,779.0	3,779.0	3,779.0	0.0%	0.7%
INDICADORES OPERATIVOS							
GLA total ('000 m ²) ⁽⁷⁾	11,033.7	11,024.2	10,989.9	10,987.3	11,211.4	0.1%	-1.6%
Propiedades ⁽⁸⁾	613	613	612	612	638	0.0%	-3.9%
Duración promedio de contratos (años)	4.1	4.2	4.2	4.3	4.4	-2.0%	-7.2%
Ocupación total	94.0%	93.8%	93.8%	93.7%	93.2%	0.2%	0.8%
GLA en desarrollo ('000m ²)	0.0	0.0	32.2	32.2	134.1	0.0%	-100.0%
Desarrollo con Coinversionistas ('000 m ²) ⁽⁹⁾	66.6	66.6	66.6	66.6	87.1	0.0%	-23.6%

(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

	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22	$\Delta\%$ 3T23vs2T23	$\Delta\%$ 3T23vs3T22
Ingresos por Rentas ⁽¹⁾	5,728.6	5,770.5	5,726.7	5,549.5	5,376.8	-0.7%	6.5%
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	79.3	56.5	55.0	75.6	42.9	40.4%	84.9%
Comisión por Administración	33.6	37.2	33.7	50.9	80.1	-9.8%	-58.1%
Total Ingresos	5,841.5	5,864.2	5,815.4	5,676.0	5,499.8	-0.4%	6.2%
Gastos de Administración	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	-298.9	-4.4%	23.6%
Reembolso de clientes - gastos de operación	-152.1	-160.0	-152.7	-251.9	-142.2	-4.9%	7.0%
Predial	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-176.9	-2.3%	8.4%
Seguro	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	-96.8	0.0%	1.3%
Total Gastos de operación	-811.2	-840.6	-815.3	-803.9	-714.8	-3.5%	13.5%
Ingreso Operativo Neto (NOI)	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	4,785.0	0.1%	5.1%
Margen NOI sobre ingreso por rentas	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	88.3%	0.4%	-1.7%

(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 tercer trimestre contra el segundo trimestre de 2023:

Ingresos

Los ingresos totales cerraron en Ps. \$6,448.1 millones, manteniéndose estable respecto al trimestre anterior. Esto se debe principalmente a:

- i. La salida de los ingresos relacionados con la venta del portafolio *Reynosa* que se finiquitó en el 2T23.
- 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.

Ocupación

La ocupación total del portafolio operativo de FUNO al final del trimestre fue de 94.0%, es decir, un incremento de 20 pbs respecto al trimestre anterior.

- i. El segmento *industrial* tuvo una ocupación de 97.6%; manteniéndose estable respecto al 2T23.
- ii. El segmento *comercial* tuvo una ocupación de 90.7%; es decir, un incremento de 10 pbs respecto al 2T23.
- iii. El segmento de *oficinas* tuvo una ocupación de 79.7%, es decir, un incremento de 170 pbs respecto al 2T23.
- 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 92.6%, es decir, un incremento de 1,330 pbs respecto al trimestre anterior, esto debido principalmente a un incremento en la comercialización de nuestro centro comercial recientemente inaugurado: *Tapachula*.

Gastos Operativos, Predial y Seguros

El gasto de operación tuvo un incremento de Ps. \$14.4 millones o 1.9% respecto al 2T23, debido principalmente a la estacionalidad de algunos gastos, así como a incrementos superiores a inflación en algunos de nuestros insumos y servicios.

El gasto de predial disminuyó en Ps. \$4.6 millones o -2.3% vs 2T23, debido principalmente a la salida del portafolio *Reynosa*.

El gasto de seguro cerró en Ps. \$98.2 millones, manteniéndose estable respecto al 2T23.

Ingreso Operativo Neto (NOI)

El NOI incrementó en Ps. \$6.6 millones o 0.1% respecto al 2T23 para llegar a Ps. \$5,030.2 millones. Lo que significa un margen del 86.6% sobre ingresos de propiedades⁽¹⁾ y 78.0% comparado con ingresos totales.

Gastos e Ingresos por Intereses

El resultado neto de los gastos e ingresos por intereses, disminuyeron en Ps. \$32.5 millones o -1.3% respecto al 2T23 excluyendo el gasto financiero por liquidación anticipada de instrumentos financieros. Esto debido principalmente a:

- i. Al incremento en ingresos por intereses por Ps. \$32.5 millones.
- ii. La capitalización de intereses por Ps. \$ 451.1 millones.
- iii. Contrarrestado por la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.0720 a Ps. \$17.7287

Fondos de Operación (FFO)

Como consecuencia de lo anterior, los fondos provenientes de la operación y controlados por FUNO tuvieron un incremento de Ps. \$41.8 millones o 1.9% comparado con el 2T23, para llegar a un monto total de Ps. \$2,216.9 millones.

Fondos de Operación Ajustado (AFFO)

Respecto al resultado del AFFO, tuvo un incremento de Ps. \$41.8 millones o 1.9% comparado con el 2T23, alcanzando un total de Ps. \$2,216.9 millones. Esto debido a que no hubo venta de activos durante el trimestre.

FFO y AFFO por CBFi

Durante el 3T23 Fibra Uno no recompró ni liberó CBFIs, cerrando el trimestre con 3,807,288,235 CBFIs en circulación. El FFO y AFFO por CBFi⁽²⁾ promedio fueron de Ps. \$0.5823 en ambos casos, con variación de 1.5% vs 2T23.

(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 3T23 alcanzaron los Ps. \$3,176.4 millones, es decir, un incremento de Ps. \$181.3 millones o 6.1% respecto al trimestre anterior. Esto debido al curso normal de las operaciones del negocio.

Propiedades de Inversión

El valor de nuestras propiedades, incluyendo activos financieros de propiedades e inversión en asociadas incrementó en Ps. \$2,242.0 millones o 0.7% respecto al 2T23, como resultado de:

- i. El avance en la construcción de los proyectos en desarrollo.
- ii. El CAPEX invertido en nuestro portafolio de propiedades operativas.
- iii. Ajuste al valor razonable de nuestras propiedades de inversión, activos financieros de propiedades e inversión en asociadas por Ps. 73.4 millones.

Deuda

La deuda total en el 3T23 alcanzó los Ps. \$131,665.7 millones contra Ps. \$128,794.6 millones en el trimestre anterior. La variación se debe principalmente a:

- i. Incremento en la disposición de líneas de crédito por Ps. \$900 millones, relacionado con nuestros proyectos JV en desarrollo.
- ii. El efecto de la depreciación del tipo de cambio al cierre de trimestre que pasó de Ps. \$ 17.0720 a Ps. \$17.7287
- iii. Compensado por la recompra de bonos internacionales por Us. \$54.6 millones.

Patrimonio del Fideicomiso

El patrimonio del fideicomiso mostró una disminución por Ps. \$3,078.8 millones o -1.6% (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 2T23, 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 **+1,770 pbs** para el segmento industrial, **+790 pbs** para el segmento Otros, **+710 pbs** para el segmento comercial, y **-40 pbs** para el segmento de oficinas. Los *leasing spreads* considerando inflación en pesos fueron de +1,120 pbs para el segmento industrial, +140 pbs para el segmento Otros, +60 pbs para el segmento comercial, y -690 pbs para el segmento de oficinas. Este último debido principalmente, a que ~78% de los m2 renovados mantuvieron su renta anterior.

Para los contratos en dólares, sin considerar inflación, el segmento industrial creció **+790 pbs**, el segmento comercial creció **+720 pbs** y el segmento de oficinas creció **+230 pbs**. Los *leasing spreads* considerando inflación en dólares fueron de +230 pbs para el segmento industrial, +160 pbs para el segmento comercial, y -330 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 3.4% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 6.3%, equivalente a una reducción de 2.9% en términos reales. Esto debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio (11% comparando 3T22 vs 3T23) 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 ~7.0% 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. \$189.5 a Ps. \$193.1, es decir, un **incremento de 1.9%**, debido principalmente al incremento en contratos vigentes, en nuevos contratos y en algunas renovaciones.

El NOI total a nivel propiedad del trimestre incrementó en 1.2% respecto al trimestre anterior. El desglose de las variaciones es el siguiente:

- Para el segmento Industrial, el NOI del subsegmento *Logística* bajó 2.8%, mientras que el de *Manufactura Ligera* bajó 17.0% y el subsegmento *Business Park* bajó 0.8%. La baja en los subsegmentos *Logística* y *Manufactura Ligera* se deben principalmente a la salida de ingresos del portafolio *Reynosa*.
- En el segmento de *Oficinas* el NOI subió 7.6% debido principalmente a la recuperación en la ocupación.
- En el segmento *Comercial*, el NOI del subsegmento *Stand alone* se mantuvo estable. El subsegmento *Regional center* incrementó 7.0% y el subsegmento *Fashion mall* subió 0.9%; estos últimos debido principalmente a incrementos en renovaciones y recuperación de ocupación.
- En el segmento *Otros* el NOI subió 1.2% 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

	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22	Δ% 3T23vs2T23	Δ% 3T23vs3T22
Ingresos de las propiedades ⁽¹⁾	5,807.9	5,827.0	5,781.7	5,625.1	5,419.7	-0.3%	7.2%
Ingresos totales	6,448.1	6,448.6	6,377.6	6,231.6	6,018.4	0.0%	7.1%
- Gastos administrativos	-369.3	-386.3	-372.1	-277.8	-298.9	-4.4%	23.6%
- Gastos operativos	-758.8	-744.4	-714.9	-807.5	-660.8	1.9%	14.8%
- Predial	-191.6	-196.2	-194.0	-177.4	-176.9	-2.3%	8.4%
- Seguro	-98.2	-98.2	-96.5	-96.9	-96.8	0.0%	1.3%
Ingreso neto operativo (NOI)	5,030.2	5,023.6	5,000.1	4,872.1	4,785.0	0.1%	5.1%
Margen sobre ingresos totales	78.0%	77.9%	78.4%	78.2%	79.5%	0.1%	-1.5%
Margen sobre ingresos por renta ⁽¹⁾	86.6%	86.2%	86.5%	86.6%	88.3%	0.4%	-1.7%
Reconciliación de FFO y AFFO							
Utilidad neta consolidada	-73.7	5,683.5	6,669.3	12,728.8	4,385.8	-101.3%	-101.7%
+/- Ajustes al valor razonable de prop. de inversion e inv. en asoc.	-73.4	-816.9	-230.0	-7,195.3	-3,418.6	-91.0%	-97.9%
+/- Variación de tipo de cambio	2,555.5	-3,003.8	-4,175.7	-3,167.2	1,578.7	-185.1%	61.9%
+/- Efecto de valuación en instrumentos financieros	-154.8	71.8	-108.1	62.8	-106.2	-315.6%	45.8%
+ Amortización de comisiones bancarias	64.3	60.8	61.0	59.0	59.9	5.7%	7.4%
+ Provisión para el PCE	34.4	103.5	103.5	425.4	72.6	-66.7%	-52.6%
+ Amortización de plataforma administrativa	25.5	25.5	25.5	25.5	25.5	0.0%	0.0%
- Participación no controladora	-127.0	-126.2	-127.3	-93.3	-68.5	0.6%	85.3%
+/- Otros (ingresos/gastos)	-202.9	176.9	1.4	1.4	-13.2	-214.7%	1436.7%
Gastos financieros por liq. ant. de Instrumentos financieros	168.9	0.0	0.0	0.0	0.0	100.0%	100.0%
+/- Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	-97.2	0.0%	-100.0%
+/- Utilidad en venta de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	-597.8	-143.4	0.0%	-100.0%
FFO	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,249.4	2,275.4	1.9%	-2.6%
+ Utilidad en venta de propiedades de Inversión	0.0	0.0	0.0	597.8	143.4	0.0%	-100.0%
+ Utilidad en compra de propiedades de inversion	0.0	0.0	0.0	0.0	97.2	0.0%	-100.0%
AFFO	2,216.9	2,175.2	2,219.7	2,847.2	2,516.0	1.9%	-11.9%
Por CBFi							
NOI ⁽²⁾	1.3212	1.3252	1.3231	1.2892	1.2649	-0.3%	4.5%
FFO ⁽²⁾⁽⁴⁾	0.5823	0.5738	0.5874	0.5952	0.6015	1.5%	-3.2%
AFFO ⁽²⁾	0.5823	0.5738	0.5874	0.7534	0.6651	1.5%	-12.5%
Distribución ⁽³⁾	0.5823	0.5713	0.3891	1.1068	0.5659	1.9%	2.9%

(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 3,807,288,235.

(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 3T23:

NAV FUNO	Ps. (millones)
Total de patrimonio controladora	183,793
Participación no controladora	6,621
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	190,414
CBFIs (millones)	3,807
NAV/CBFI*	\$ 50.01

CAP RATE	Ps. (millones)
NOI ⁽¹⁾	20,590
Inversión terminada	286,962
Inversiones en asociadas	9,753
Derechos sobre propiedades mantenidas en arrendamiento operativo	2,804
Total propiedades operativas⁽²⁾	299,520
CAP RATE	6.9%

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, Tapachula*. Tomando esto en consideración el *Cap Rate* estabilizado de la compañía debería ser más alto que el aquí mostrado.

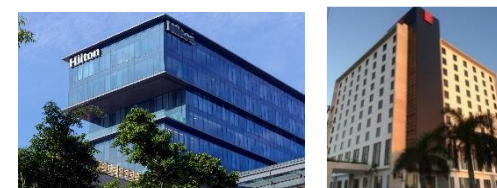
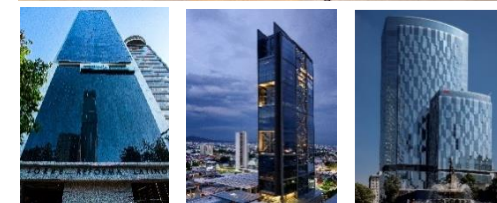
(1) NOI a nivel propiedad (último trimestre x 4).

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

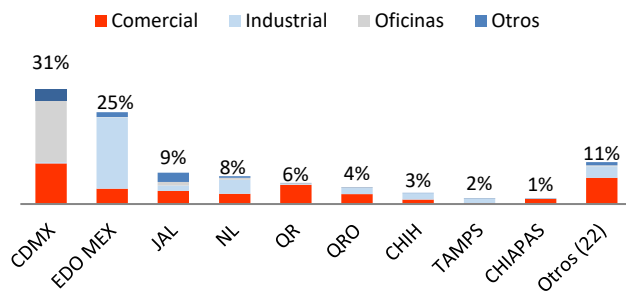
* CBFIs al cierre del trimestre

Resumen del Portafolio en Operación

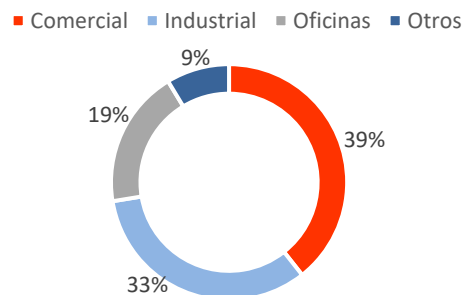
	3T23	2T23	1T23	4T22	3T22	Δ% 3T23vs2T23	Δ% 3T23vs3T22
Comercial							
GLA Total ('000 m ²)	3,018.4	3,020.4	2,998.0	2,998.4	2,979.8	-0.1%	1.3%
Operaciones ⁽¹⁾	147	147	146	146	146		
Duración promedio de contratos (años)	3.9	4.0	4.1	4.2	4.4		
Ocupación total	90.7%	90.6%	90.3%	90.0%	89.3%	0.1%	1.4%
Industrial							
GLA Total ('000 m ²)	6,021.7	6,012.5	6,003.0	6,000.3	6,260.5	0.2%	-3.8%
Operaciones ⁽¹⁾	180	180	180	180	196		
Duración promedio de contratos (años)	3.6	3.6	3.6	3.7	3.7		
Ocupación total	97.6%	97.6%	97.9%	98.0%	97.6%	0.0%	0.0%
Oficinas							
GLA Total ('000 m ²)	1,139.3	1,137.0	1,134.5	1,134.2	1,138.9	0.2%	0.0%
Operaciones ⁽¹⁾	80	80	80	80	90		
Duración promedio de contratos (años)	4.3	4.5	4.7	4.6	4.8		
Ocupación total	79.7%	78.0%	77.7%	76.8%	75.0%	1.7%	4.7%
Otros							
GLA Total ('000 m ²)	854.4	854.4	854.4	854.4	832.3	0.0%	2.7%
Operaciones ⁽¹⁾	206	206	206	206	206		
Duración promedio de contratos (años)	7.9	8.1	8.3	8.6	8.8		
Ocupación total	99.1%	99.1%	99.1%	99.1%	99.2%	0.0%	-0.1%



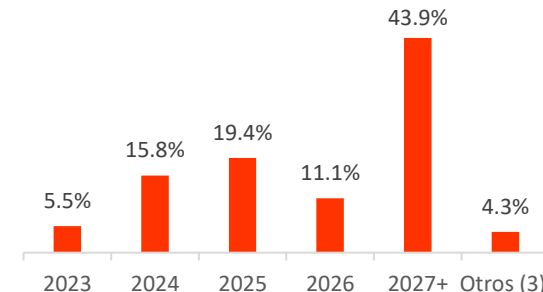
Participación por Ingresos del Portafolio
(% RFA, al 3T'23)



Ingresos por sector⁽²⁾
(% RFA, al 3T'23)



Terminación de arrendamientos
(% RFA, al 3T'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 3T23:

SEGMENTO	3T23				
	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	M2 IN SERVICE	TOTAL M2	% OCUPACIÓN
COMERCIAL	277,032	2,716,878	24,476	3,018,386	90.7%
INDUSTRIAL	145,094	5,876,562		6,021,656	97.6%
OFICINA	231,843	907,474		1,139,317	79.7%
OTROS	7,153	825,980	21,229	854,362	99.1%
TOTAL	661,122	10,326,894	45,705	11,033,720	94.0%

El avance de la ocupación de las propiedades “In Service” al 3T23 es el siguiente:

SEGMENTO	M2 DISPONIBLES	M2 OCUPADOS	TOTAL M2	% OCUPACION 3T23	VS 2T23
COMERCIAL	3,393	21,083	24,476	86.1%	18.2%
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%
TOTAL	3,393	42,312	45,705	92.6%	13.3%

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

Rentas propiedades constantes

INGRESO ANUAL PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T22 (Ps.) millones	3T23 (Ps.) millones	% Variación	
INDUSTRIAL	\$ 7,150	\$ 7,421	3.8%	
COMERCIAL	\$ 9,099	\$ 10,004	9.9%	
OFICINA	\$ 4,176	\$ 4,270	2.3%	
OTROS	\$ 2,323	\$ 2,230	-4.0%	
Total	\$ 22,748	\$ 23,925	5.2%	

OCUPACIÓN PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T22	3T23	% Variación
INDUSTRIAL	97.7%	97.6%	-0.1%
COMERCIAL	89.2%	90.7%	1.5%
OFICINA	75.2%	79.7%	4.5%
OTROS	99.2%	99.1%	0.0%
Total	93.2%	94.0%	0.8%

ABR TOTAL PROPIEDADES CONSTANTES			
Sector	3T22	3T23	% Variación
INDUSTRIAL	5,990,500	6,021,656	0.5%
COMERCIAL	2,983,084	2,993,911	0.4%
OFICINA	1,138,898	1,139,317	0.0%
OTROS	832,270	833,133	0.1%
Total	10,944,752	10,988,016	0.4%

\$ /M2 PROPIEDADES CONSTANTES				
Sector	3T22(Ps.)	3T23 (Ps.)	% Var. \$ / M2	Spread vs inflación @6.3%
INDUSTRIAL	\$ 102.6	\$ 105.2	2.5%	-3.8%
COMERCIAL	\$ 284.9	\$ 306.9	7.7%	1.4%
OFICINA	\$ 406.4	\$ 392.1	-3.5%	-9.8%
OTROS	\$ 234.5	\$ 225.0	-4.1%	-10.4%
Total	\$ 186.8	\$ 193.1	3.4%	-2.9%

Durante el tercer trimestre de 2023, FUNO registró un incremento en ingresos totales de propiedades constantes de 5.2% respecto al mismo trimestre del año anterior. El segmento con mayor incremento es el segmento comercial con un 9.9%, seguido por el segmento industrial con un 3.8%, el segmento de oficinas con un 2.3% y el segmento *otros* con una caída de 4.0%. Este último debido principalmente a la variación en las rentas variables en el segmento *otros*. La recuperación en ocupación, así como la inclusión de nuevos m2 ayudaron al crecimiento en ingresos del portafolio total. Contrarrestado por la apreciación del tipo de cambio (3T23 vs 3T22: 11%).

La ocupación total de propiedades constantes tuvo un incremento de 80 pbs respecto al mismo trimestre del año pasado. El segmento oficinas subió su ocupación en 450 pbs, mientras que el segmento comercial creció 150 pbs, el segmento *otros* se mantuvo estable, y el segmento industrial bajó 10 pbs. Este último debido a la fuerte demanda de espacios industriales que aumenta la rotación de inquilinos. La recuperación de los segmentos oficinas y comercial lideraron la recuperación en la ocupación de mismas propiedades en el portafolio.

En cuanto al área bruta rentable total, tuvo un incremento de 0.4%. El segmento industrial tuvo el mayor crecimiento con un 0.5%, seguido del segmento comercial con un 0.4%, el segmento *otros* con un 0.1% y el segmento oficinas se mantuvo estable. 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 3.4% nominal**; considerando una inflación promedio ponderada de 6.3%, vimos una reducción en términos reales de 2.9%. El segmento comercial creció 1.4%, mientras que los segmentos *industrial*, *oficinas* y *otros* bajaron 3.8%, 9.8% y 10.4% respectivamente. Estos últimos debido principalmente a la apreciación del tipo de cambio y su efecto en las rentas en USD (-11% 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

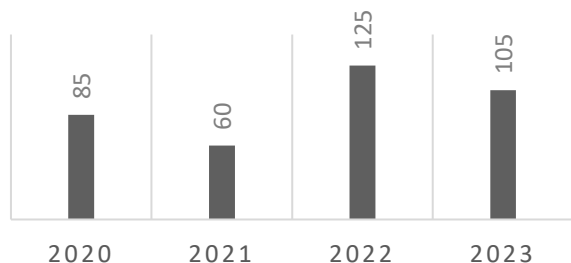
Durante el tercer trimestre de 2023:

- Se obtuvo la certificación EDGE en el complejo mixto Mitikah, el cual incluye Torre M de oficinas, Torre de Consultorios y Centro Comercial (incluidas 3 tiendas anclas que son Liverpool, Palacio de Hierro y Cinopolis) (334,891.85 m²). Con eficiencias promedio de 34% en agua, 23% en energía y 48% en el carbono embebido en materiales, sumando un ahorro total de 3,595.21 toneladas de CO₂.
- Mantuvimos nuestro puntaje en GRESB a 68 puntos y dos *Green Stars*.
- Realizamos actividades de regeneración y restauración en el reservorio de agua en la Barranca de Tarango, Ciudad de México, proyecto realizado gracias al financiamiento de FUNO.
 - Participaron 111 colaboradores de FUNO quienes plantaron más de 200 ejemplares de más de 25 especies (árboles, arbustos, cactus, agaves y suculentas).
 - Esta iniciativa ayudará a mantener la humedad y combatir la sequía en un área de influencia cercana a 7 propiedades FUNO.
- Inauguramos el Quirófano Dental y el Laboratorio de Marchas en APAC, I.A.P., para ayudar a 500 personas con parálisis cerebral a prevenir alteraciones en su cavidad oral y a recibir sus terapias de rehabilitación física utilizando exoesqueletos de alta tecnología.
- Lanzamos nuestra convocatoria anual de apoyo a proyectos sociales en las comunidades en las que operamos. Con un enfoque especial en proyectos de educación, salud y conservación ambiental.

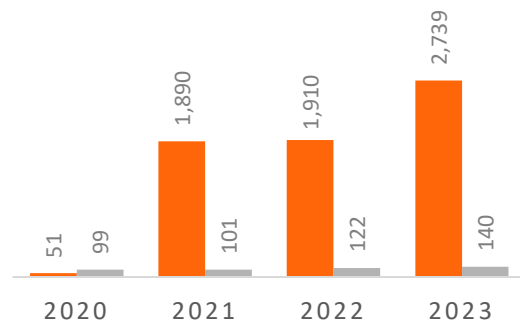
Resultados ASG

Información Social

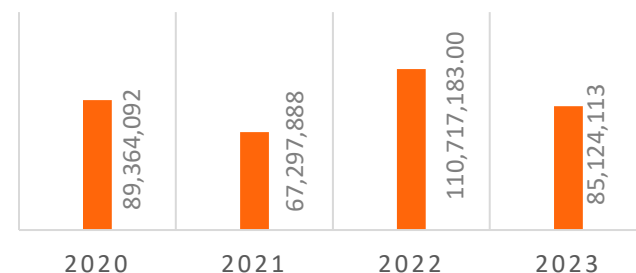
INICIATIVAS SOCIALES



■ Donaciones en Especie ■ Organizaciones Apoyadas

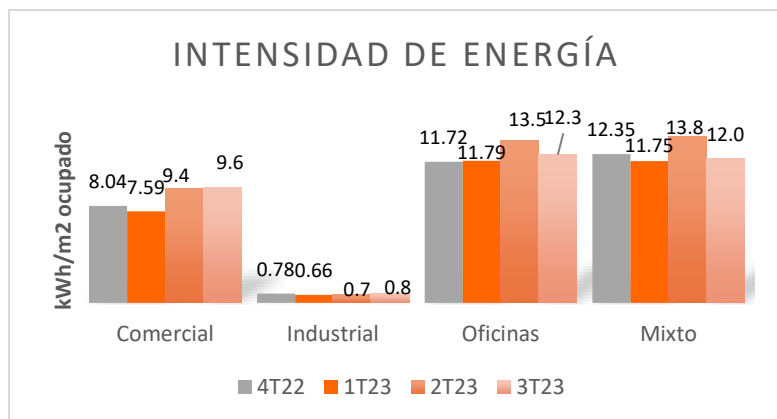


DONACIONES FINANCIERAS

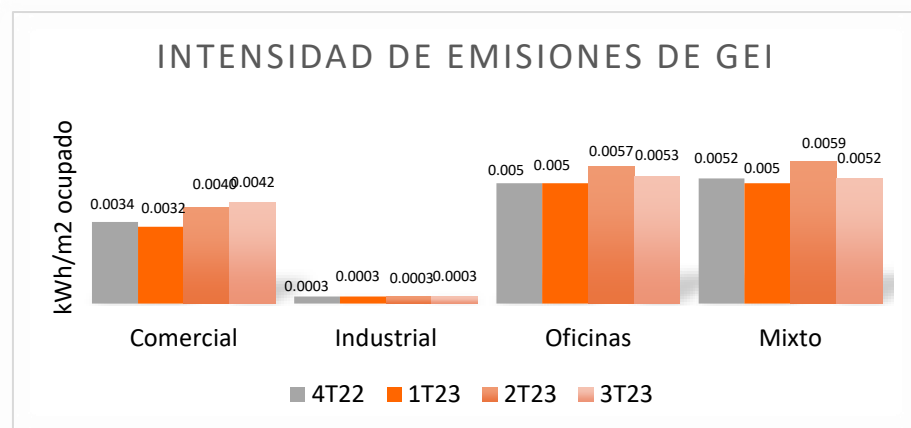


Información Ambiental

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.

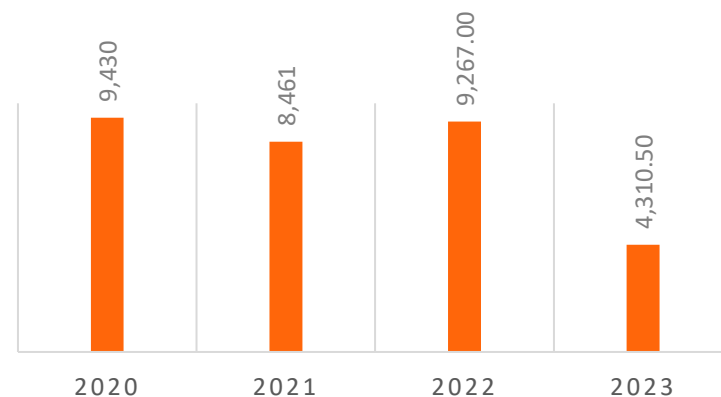
Intensidad de emisiones: mide la eficiencia de CO2 equivalente por cada metro cuadrado ocupado.

Resultados ASG

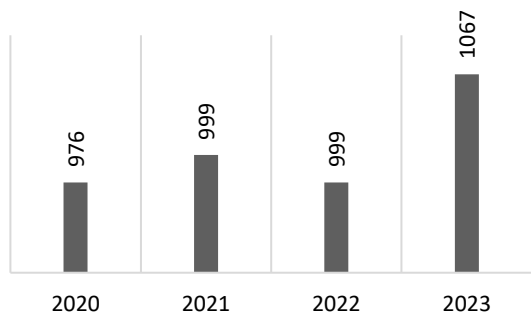
Información Social

	3T22	4T22	1T23	2T23	3T23
Número de fatalidades	0	0	0	0	0
Tasa de Accidentes	0	4.26	0	0	0
Tasa de Accidentes Indirectos	23.40	22.6	23.79	18.42	18.74
Rotación de colaboradores FUNO (%)	13.22	20	3	10.32	13.75
Vacantes cubiertas con crecimiento interno (%)	38	35	47	33	24

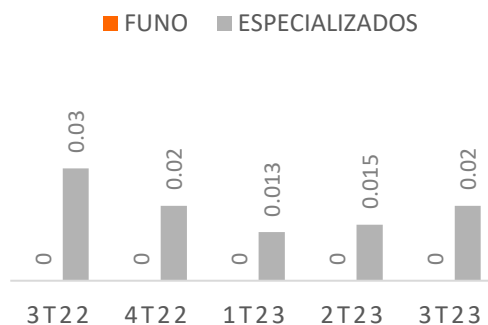
HORAS DE CAPACITACIÓN



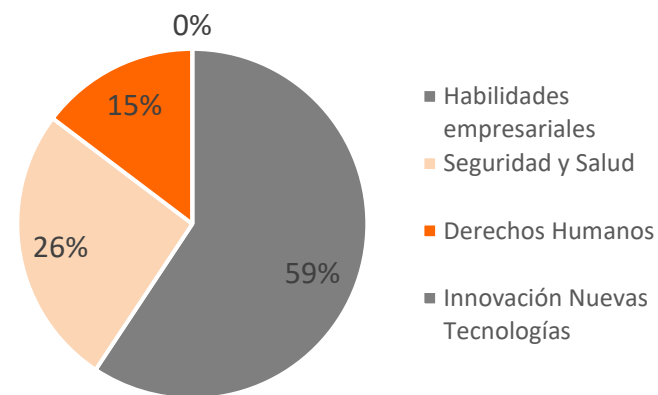
NÚMERO DE COLABORADORES



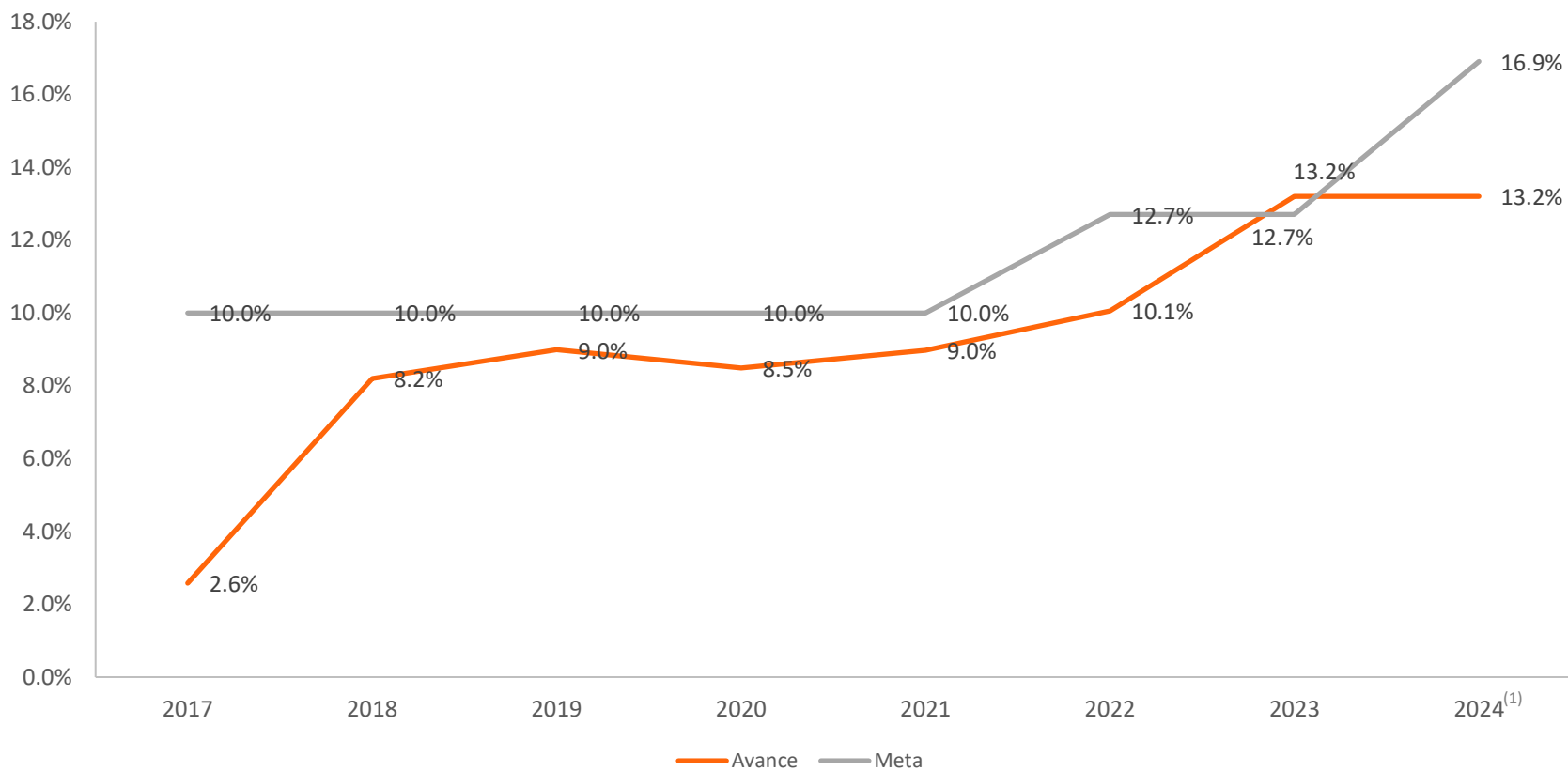
ÍNDICE DE AUSENTISMO



CAPACITACIÓN POR TEMA



% de m2 certificados



(1) Acumulado al 3T23.

Información Complementaria

Ingresos por segmento

Segmento	Ingresos 2T23 Ps. 000's	Ingresos 3T23 Ps. 000's	% Variación
Comercial	2,445,450	2,471,262	1.1%
Industrial	1,891,796	1,789,715	-5.4%
Oficinas	787,405	794,029	0.8%
Otros	645,863	673,582	4.3%
TOTAL	5,770,514	5,728,588	-0.7%

Pipeline Adquisiciones

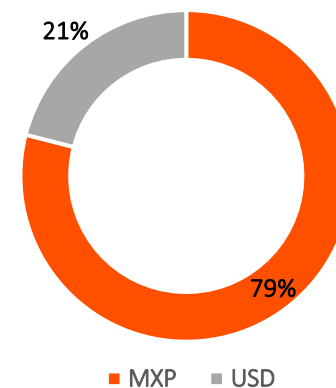
Segmento	Inversión (Ps. mm)	NOI estabilizado (Ps. mm)
N/A	-	-

Pipeline Venta de Activos

Segmento	Desinversión (Ps. millones)	Fecha estimada de cierre
Comercial	2,400	1T24
Oficinas	1,050	1T24
Otros	2,000	4T23
Total	5,450	

Nota: Referente a posibles futuras ventas.

Desglose Ingresos



Indicadores *Leasing Spread* por segmento

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

LEASE SPREAD 3T 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	1,028	1,274,556	244,957	\$ 404.7	\$ 433.6	7.1%	6.5%	0.6%
	Industrial	89	696,953	517,903	\$ 95.3	\$ 112.1	17.7%	6.5%	11.2%
	Office	53	551,895	159,930	\$ 288.7	\$ 287.6	-0.4%	6.5%	-6.9%
	Others	3	54,370	24,370	\$ 172.2	\$ 185.9	7.9%	6.5%	1.4%
USD	Retail	61	3,979	7,555	\$ 41.0	\$ 43.9	7.2%	5.6%	1.6%
	Industrial	20	11,047	174,391	\$ 4.9	\$ 5.3	7.9%	5.6%	2.3%
	Office	13	51,006	141,359	\$ 29.4	\$ 30.1	2.3%	5.6%	-3.3%

Para el tercer trimestre de 2023, sin considerar el efecto inflación, los incrementos en los contratos renovados en pesos fueron de **+1,770 pbs** para el segmento industrial, **+790 pbs** para el segmento *otros*, **+710 pbs** para el segmento comercial y de **-40 pbs** para el segmento de oficinas. El *leasing spread* vs la inflación en pesos (INPC) del segmento industrial tuvo un crecimiento de +1,120 pbs, el segmento *otros* incrementó 140 pbs, el segmento comercial subió 60 pbs y el segmento de oficinas tuvo una caída de 690 pbs. Este último debido principalmente, a que ~78% 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 **790 pbs**, el segmento comercial subió **720 pbs** y el segmento de oficinas creció **230 pbs**. El *leasing spread* vs la inflación en dólares (CPI) del segmento industrial fue de +230 pbs, el segmento comercial de +160 pbs, y el segmento de oficinas de -330 pbs.

La permanencia de una alta inflación, 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	718,942	693,902	97%
GRIS	1	79,329	78,266	99%
BLANCO	1	44,197	41,531	94%
AZUL	19	104,059	97,984	94%
ROJO	179	125,575	125,575	100%
SENDERO VILLAHERMOSA	1	23,711	19,926	84%
VERDE	1	118,455	118,455	100%
MORADO	16	545,414	468,192	86%
TORRE MAYOR	1	83,971	71,188	85%
PACE	2	43,593	43,593	100%
G30	32	2,059,602	1,979,584	96%
IND. INDUSTRIALES	2	77,725	73,725	95%
INDIVIDUALES	9	237,519	192,331	81%
VERMONT	31	479,624	472,656	99%
APOLO	47	935,284	871,141	93%
P12	10	93,916	72,490	77%
MAINE	5	136,886	129,697	95%
CALIFORNIA	26	316,092	302,060	96%

Portafolio	Propiedades (1)	GLA Total (2)	GLA Ocupado(2)	Ocupación(3)
ESPACIO AGS.	1	24,087	24,087	100%
LA VIGA	1	79,608	54,813	69%
R15	5	330,058	293,369	89%
HOTEL C. HISTORICO	1	40,000	39,544	99%
SAMARA	1	132,595	114,399	86%
KANSAS	13	426,734	364,082	90%
INDIANA	17	330,527	330,527	100%
OREGON	3	34,333	27,433	80%
ALASKA	6	126,107	88,057	70%
TURBO	20	576,271	525,525	95%
APOLO II	16	236,994	225,262	95%
FRIMAX	3	620,336	620,336	100%
TITAN	62	1,045,981	999,882	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	36,751	11,114	30%
Total	586	11,033,720	10,326,894	94.0%



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

Ocupación del Portafolio por Geografía

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
AGUASCALIENTES	34,511	30,843	1,248	11,287
BAJA CALIFORNIA	-	199,897	4,054	13,559
BAJA CALIF. SUR	35,035	-	-	427
CAMPECHE	-	-	-	951
CHIAPAS	102,791	15,585	-	5,832
CHIHUAHUA	97,672	380,596	-	11,686
CD. DE MEXICO	579,605	44,934	785,956	232,975
COAHUILA	46,236	110,072	-	8,271
COLIMA	13,191	-	381	719
DURANGO	-	23,185	-	1,163
EDO DE MEXICO	469,014	3,298,501	6,205	137,863
GUANAJUATO	56,530	28,317	-	12,548
GUERRERO	60,710	-	-	4,838
HIDALGO	56,167	62,189	-	1,473
JALISCO	198,135	260,988	48,948	261,803
MICHOACAN	-	-	-	1,419

ESTADO	GLA OCUPADO (1)			
	COMERCIAL	INDUSTRIAL	OFICINA	OTROS
MORELOS	12,969	4,627	-	22,692
NAYARIT	43,766	-	-	320
NUEVO LEON	197,312	668,064	25,744	28,444
OAXACA	28,462	-	-	6,197
PUEBLA	-	100,994	655	1,050
QUERETARO	142,751	326,583	6,522	425
QUINTANA ROO	239,380	30,232	13,504	23,307
SAN LUIS POTOSI	7,142	-	-	2,137
SINALOA	13,657	-	820	1,996
SONORA	69,412	4,499	5,711	6,839
TABASCO	19,926	-	-	300
TAMAULIPAS	19,229	250,212	1,437	6,367
TLAXCALA	36,303	-	-	-
VERACRUZ	70,146	-	3,829	8,191
YUCATAN	59,821	-	2,461	10,901
ZACATECAS	7,008	36,242	-	-
	2,716,878	5,876,562	907,474	825,980

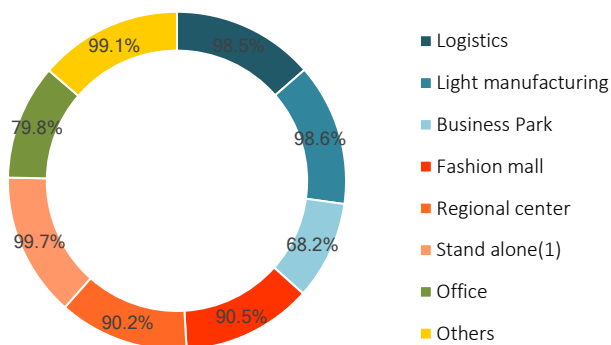
(1) Excluye el área rentable en desarrollo e *In Service*.

Resumen por Subsegmento

Subsegmento ⁽³⁾	ABR Total ⁽⁵⁾ (000 m ²)	ABR Ocupado ⁽⁵⁾ (000 m ²)	% Ocupación ⁽⁵⁾	\$/m2/mes (Ps.)	NOI ⁽²⁾⁽⁴⁾ 3T23 (Ps. millones)
Logistics	4,501.8	4,434.9	98.5%	102.0	1,259.2
Light manufacturing	1,323.3	1,304.6	98.6%	98.3	301.0
Business Park	187.4	127.8	68.2%	287.8	100.8
Fashion mall	760.2	687.7	90.5%	433.3	741.2
Regional center	2,051.9	1,851.6	90.2%	273.2	1,424.3
Stand alone ⁽¹⁾	161.4	161.0	99.7%	144.5	60.7
Office	1,168.8	933.3	79.8%	389.5	756.6
Others	833.1	826.0	99.1%	225.0	503.5
Total	10,988.0	10,326.9	94.0%	193.1	5,147.4

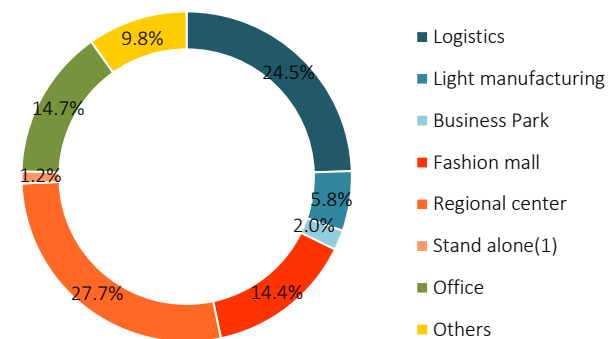
Ocupación por Subsegmento

(%GLA) 3T23



NOI por Subsegmento

(% NOI) 3T23



(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 m2 *In Service*.

CAPEX Portafolio

Cifras en millones de pesos

Co-inversiones

Portafolio	Proyecto	Segmento	GLA Final (m ²)	CapEx a la Fecha	CapEx Pendiente	Ingreso Base Anualizado (A)	Ingreso Estimado Adicional (B)	Ingreso Estimado Anual Total (A+B) ⁽¹⁾	Fecha de Entrega
Mitikah	Mitikah fase 2 ⁽²⁾	Comercial/Oficina/Otros	TBD	TBD	TBD	0	TBD	TBD	TBD
Apolo II	Satélite ⁽³⁾	Retail/Otros	66,561	2,882.7	617.3	0	392.0	392.0	4Q'24
Total			66,561	2,882.7	617.3	0	392.0	392.0	

Inversión Portafolio Operativo

Inversión acumulada al 3T23⁽⁴⁾

Comercial	1,124.4
Industrial	656.5
Oficina	265.7
Otros	44.3
Total	2,090.9

(1) Asume ingresos de propiedades totalmente estabilizadas.

(2) El GLA en operación al 3T23 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. \$ 9,670.3 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:

	30/09/2023
Activos	<u>\$ 1,282,239</u>
Propiedades de inversión	<u>\$ 19,043,110</u>
Pasivos	<u>\$ 6,636,636</u>
Patrimonio atribuible a Fibra UNO	<u>\$ 8,487,002</u>
Participación no controlada	<u>\$ 5,201,711</u>





	30/09/2023
Utilidad del año	<u>\$ 898,533</u>
Utilidad del año atribuible a la participación no controlada	<u>\$ 341,443</u>

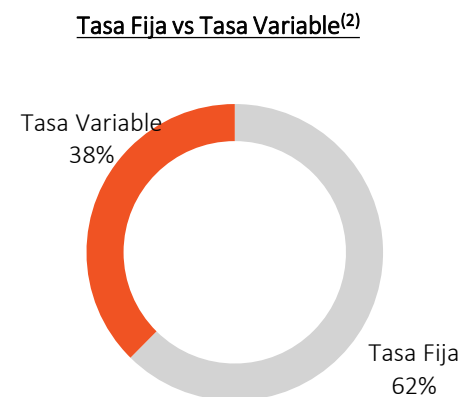
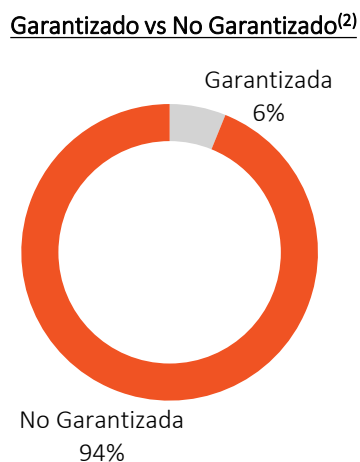
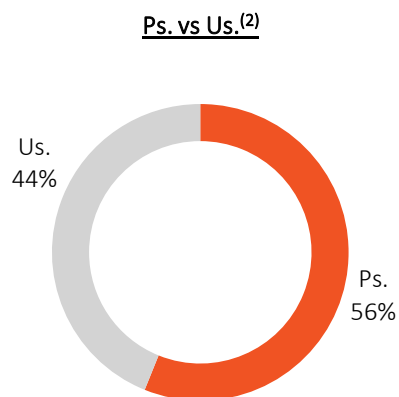


Nota: Cifras en miles de pesos.

Perfil Crediticio

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

Métrica	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV) ^{(1) (2)}	40.8%	Menor o igual a 60%	Cumple 
Límite de deuda garantizada	2.5%	Menor o igual a 40%	Cumple 
Razón de cobertura de servicio de la deuda	1.63x	Mayor o igual a 1.5x	Cumple 
Activos totales no gravados ⁽²⁾	236.5%	Mayor o igual a 150%	Cumple 



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

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

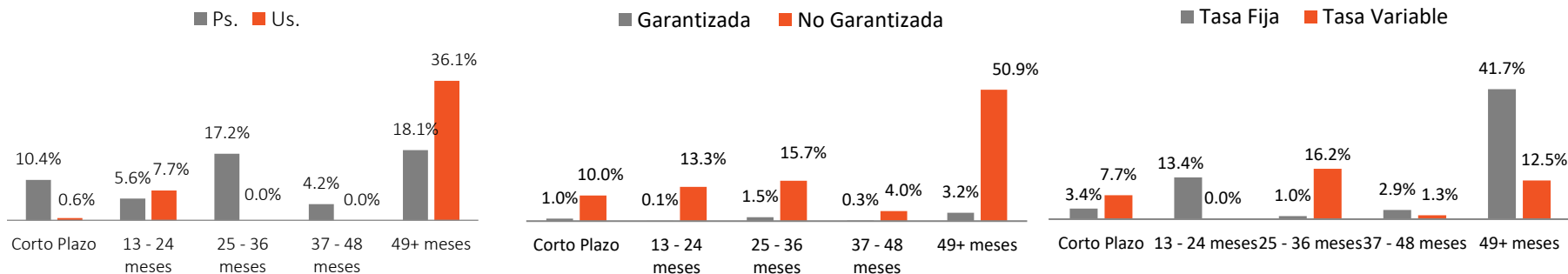
Razones de apalancamiento CNBV

Métrica Cifras en millones de pesos

Activos líquidos ⁽²⁾	3,160.8
Utilidad de operación después de distribuciones	14,023.1
Líneas de crédito	22,868.8
Subtotal	40,052.7
Servicio de la deuda	25,644.5
CapEx	2,422.3
Subtotal	28,066.8



	FUNO	Limite	Status
Razón de apalancamiento (LTV)	39.1%	Menor o igual a 50%	Cumple
Razón de servicio de la deuda ⁽¹⁾	1.4x	Mayor o igual a 1.0x	Cumple



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

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

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

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. \$2,216.9 millones correspondiente al período del 1 de julio de 2023 al 30 de septiembre de 2023. Esto es equivalente a Ps. \$0.5823 por CBF⁽¹⁾ de los cuales 100% corresponden al resultado fiscal.
- Bajo la legislación mexicana, FUNO está obligada a pagar al menos 95% de su resultado fiscal como distribución al menos una vez al año.
- Abajo el detalle de distribuciones históricas:

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	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	0.5823
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^I 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	30/09/2023	31/12/2022
Activo circulante:			
Efectivo y equivalentes en efectivo	3.	\$ 2,663,601	\$ 6,887,111
Rentas por cobrar a clientes	4.	3,176,406	2,851,632
Otras cuentas por cobrar	5.	2,040,375	6,237,450
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	8,381	153,272
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado		1,254,993	965,200
Activo financiero de propiedades		323,565	231,699
Instrumentos financieros derivados	11.	14,568	50,068
Pagos anticipados		1,518,691	1,759,223
Total de activo circulante		11,000,580	19,135,655
Activo no circulante:			
Inversiones en instrumentos financieros	6.	-	1,324,008
Propiedades de inversión	7.	309,380,500	300,989,567
Activo financiero de propiedades		2,633,481	2,513,859
Inversiones en asociadas	8.	9,753,407	10,679,088
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	14.	1,596,636	1,596,636
Pagos anticipados		869,960	762,751
Instrumentos financieros derivados	11.	112,017	190,264
Otros activos	9.	1,043,535	1,120,173
Total de activo no circulante		325,389,536	319,176,346
Total de activo		336,390,116	338,312,001

Información Financiera

Balance General

Cifras en miles de pesos

Pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios	Notas	30/09/2023	31/12/2022
Pasivo a corto plazo:			
Préstamos	10.	14,664,541	22,959,941
Pasivos acumulados y acreedores diversos	12.	6,845,841	6,573,655
Cuentas por pagar por adquisición de propiedades de inversión		676,418	676,418
Depósitos de los arrendatarios		133,275	135,940
Rentas cobradas por anticipado		319,592	317,493
Derechos de arrendamiento		154,223	48,600
Cuentas por pagar a partes relacionadas	14.	424,495	439,799
Total de pasivo a corto plazo		23,218,385	31,151,846
Pasivo a largo plazo:			
Préstamos	10.	115,937,881	116,479,110
Pasivos acumulados		618,607	535,805
Depósitos de los arrendatarios		1,373,380	1,354,305
Rentas cobradas por anticipado		556,527	713,347
Instrumentos financieros derivados	11.	4,271,589	1,926,580
Total de pasivo a largo plazo		122,757,984	121,009,147
Total de pasivo		145,976,369	152,160,993
Patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios:			
Aportaciones de los fideicomitentes / fideicomisarios	15.	106,292,498	106,051,073
Utilidades retenidas		77,308,734	73,814,800
Valuación de instrumentos financieros derivados en cobertura de flujo de efectivo / valuación actuarial		(1,592,718)	(1,345,796)
Reserva para la recompra de CBFÍ's		1,784,280	1,407,837
Total de patrimonio controladora		183,792,794	179,927,914
Participación no controladora		6,620,953	6,223,094
Total de patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		190,413,747	186,151,008
Total de pasivo y patrimonio de los fideicomitentes / fideicomisarios		\$ 336,390,116	\$ 338,312,001

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2023	Transacciones del tercer trimestre 2023	30/06/2023	30/09/2022	Transacciones del tercer trimestre 2022	30/06/2022
Ingresos de propiedades de inversión	\$ 17,003,462	\$ 5,654,198	\$ 11,349,264	\$ 15,738,910	\$ 5,376,831	\$ 10,362,079
Reserva por descuentos	-	-	-	(85,114)	-	(85,114)
Ingresos por mantenimiento	1,753,237	606,658	1,146,579	1,521,034	518,592	1,002,442
Reserva por descuentos	-	-	-	112,011	-	112,011
Dividendos sobre rentas de derechos fiduciarios	190,817	79,295	111,522	195,872	42,877	152,995
Ingresos de activos financieros de propiedades	222,337	74,392	147,945	-	-	-
Comisiones	104,482	33,569	70,913	186,412	80,127	106,285
	19,274,335	6,448,112	12,826,223	17,669,125	6,018,427	11,650,698
Honorarios de administración	(765,726)	(260,237)	(505,489)	(667,835)	(220,830)	(447,005)
Gastos de administración	(1,127,630)	(369,314)	(758,316)	(1,043,937)	(298,859)	(745,078)
Gastos de operación	(2,218,094)	(758,793)	(1,459,301)	(1,875,531)	(660,839)	(1,214,692)
Predial	(581,853)	(191,628)	(390,225)	(527,103)	(176,854)	(350,249)
Seguros	(292,770)	(98,154)	(194,616)	(274,809)	(96,849)	(177,960)
	(4,986,073)	(1,678,126)	(3,307,947)	(4,389,215)	(1,454,231)	(2,934,984)
Utilidad antes de gastos e ingresos por intereses	14,288,262	4,769,986	9,518,276	13,279,910	4,564,196	8,715,714
Gastos por intereses	(7,503,481)	(2,483,855)	(5,019,626)	(6,202,330)	(2,286,417)	(3,915,913)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	(168,927)	(168,927)	-	-	-	-
Ingresos por intereses	207,518	57,811	149,707	184,736	66,158	118,578
Utilidad después de gastos e ingresos por intereses	6,823,372	2,175,015	4,648,357	7,262,316	2,343,937	4,918,379

Información Financiera

Estado de Resultados

Cifras en miles de pesos

	30/09/2023	Transacciones del tercer trimestre 2023	30/06/2023	30/09/2022	Transacciones del tercer trimestre 2022	30/06/2022
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	-	-	275,227	143,432	131,795
Utilidad cambiaria, neta	4,623,963	(2,555,496)	7,179,459	429,530	(1,578,695)	2,008,225
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	191,051	154,803	36,248	(37,160)	106,203	(143,363)
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	1,120,319	73,380	1,046,939	3,907,499	3,418,559	488,940
Utilidad en compra de propiedades inversión	-	-	-	97,169	97,169	-
Amortización plataforma administrativa	(76,638)	(25,546)	(51,092)	(76,638)	(25,546)	(51,092)
Amortización de comisiones y otros gastos financieros	(186,059)	(64,278)	(121,781)	(179,711)	(59,866)	(119,845)
Otros gastos	24,608	202,888	(178,280)	(92,378)	13,203	(105,581)
Bono ejecutivo	(241,425)	(34,425)	(207,000)	(217,800)	(72,600)	(145,200)
Utilidad neta consolidada	\$ 12,279,191	\$ (73,659)	\$ 12,352,850	\$ 11,368,054	\$ 4,385,796	\$ 6,982,258
Otros resultados integrales:						
Partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados ganancia (pérdida) en valuación de instrumentos financieros	(253,381)	(648,971)	395,590	(206,486)	(155,176)	(51,310)
Utilidad integral consolidada	\$ 12,025,810	\$ (722,630)	\$ 12,748,440	\$ 11,161,568	\$ 4,230,620	\$ 6,930,948
Utilidad neta consolidada:						
Participación controladora	11,905,481	(200,646)	12,106,127	11,107,312	4,315,827	6,791,485
Participación no controladora	373,710	126,987	246,723	260,742	69,969	190,773
	\$ 12,279,191	\$ (73,659)	\$ 12,352,850	\$ 11,368,054	\$ 4,385,796	\$ 6,982,258
Utilidad integral consolidada:						
Participación controladora	11,658,559	(847,953)	12,506,512	10,824,817	4,148,313	6,676,504
Participación no controladora	367,251	125,323	241,928	336,751	82,307	254,444
	\$ 12,025,810	\$ (722,630)	\$ 12,748,440	\$ 11,161,568	\$ 4,230,620	\$ 6,930,948

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2023	30/09/2022
Actividades de operación:		
Utilidad neta consolidada del año	\$ 12,279,191	\$ 11,368,054
Ajustes para partidas que no generaron efectivo:		
Ajuste al valor razonable de propiedades de inversión, activos financieros de propiedades y de inversiones en asociadas	(1,120,319)	(3,907,500)
Fluctuación cambiaria no Realizada (Efecto de partidas no realizadas)	(4,298,902)	394,794
Utilidad en venta de propiedades de inversión	-	(275,227)
Amortizaciones y Provisiones de gastos	1,513,830	1,054,532
Bono ejecutivo	241,425	217,800
Intereses a favor	(207,518)	(184,736)
Gastos por liquidación anticipada de instrumentos financieros	168,927	-
Intereses a cargo	7,503,481	6,202,330
Efecto de valuación en instrumentos financieros derivados	(191,051)	37,162
Otras partidas no monetarias	(42,101)	(57,878)
Total	15,846,963	14,849,331
Cambios en el capital de trabajo:		
<i>(Incremento) disminución en:</i>		
Rentas por cobrar a clientes	(466,876)	(508,275)
Otras cuentas por cobrar	(74,465)	(94,176)
Cuentas por cobrar a partes relacionadas	(1,605)	(1,932)
Impuestos por recuperar, principalmente impuesto al valor agregado	298,207	262,952
Pagos anticipados y otros activos	(1,887,840)	(950,983)
<i>Incremento (disminución) en:</i>		
Pasivos acumulados y acreedores diversos	157,311	425,881
Rentas cobradas por anticipado	(154,721)	10,023
Derechos de arrendamiento	105,623	22,824
Depósitos de los arrendatarios	16,410	115,314
Cuentas por pagar partes relacionadas	(59,947)	136,802
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	13,779,060	14,267,761

Información Financiera

Flujo de Efectivo

Cifras en miles de pesos

	30/09/2023	30/09/2022
Flujo neto de efectivo generado por actividades de operación	13,779,060	14,267,761
Actividades de inversión:		
Inversiones en desarrollo de proyectos	(4,809,136)	(5,555,585)
Anticipos y Adquisiciones de propiedades de inversión	(50,000)	(2,940,000)
Recuperación de seguros	18,639	257,772
Liquidación anticipada de instrumentos financieros	1,167,462	-
Venta de propiedades de inversión	3,608,683	458,988
Costo por préstamos capitalizados en propiedades de inversión	(1,322,853)	(950,080)
Inversiones en asociadas	(15,594)	(35,252)
Intereses cobrados	207,518	184,736
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión	(1,195,281)	(8,579,421)
Actividades de financiamiento:		
Pagos de préstamos	(20,872,146)	(15,986,631)
Préstamos obtenidos	19,501,638	22,499,126
Préstamos por cobrar a partes relacionadas	-	(680,000)
Pago de préstamos otorgados a partes relacionadas	146,496	445,000
Instrumentos Financieros Derivados	(880,742)	601,954
Contribuciones al patrimonio	143,722	356,278
Distribuciones a los fideicomisarios	(8,023,862)	(6,499,532)
Recompra de CBFIs	-	(1,037,116)
Intereses pagados	(6,822,395)	(7,248,291)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	(16,807,289)	(7,549,212)
Efectivo y efectivo restringido:		
Aumento neto en efectivo y equivalentes de efectivo	(4,223,510)	(1,860,872)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6,887,111	6,739,511
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	\$ 2,663,601	\$ 4,878,639

Próximos Resultados

Reporte

Cuarto Trimestre 2023

Primer Trimestre 2024

Segundo Trimestre 2024

Tercer Trimestre 2024

Fecha

Tentativamente, 27 de Febrero de 2024

Tentativamente, 25 de Abril de 2024

Tentativamente , 25 de Julio del 2024

Tentativamente, 24 de Octubre 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.